



RDP UNIS DU 16 AU 22 AVRIL



SOMMAIRE

- www.lemonde.fr
- Europe 1
- www.europe1.fr
- Sud Radio
- www.sudradio.fr
- www.mieuxvivre-votreargent.fr
- www.planet.fr
- www.capital.fr
- www.ouest-france.fr
- Le Courrier de l'Ouest
- LA CONCORDE
- www.businessimmo.com
- niort.maville.com
- SUD OUEST
- CHARENTE LIBRE
- ACTUALITES HABITAT
- ACTUALITES HABITAT
- Le 13 heures de l'immobilier
- monimmeuble.com

Et aussi :

- [Faut-il rendre obligatoire une formation pour les copropriétaires ? \(msn.com\)](#)



PRIX DU GAZ

Prix du gaz : comment bénéficier du bouclier tarifaire en copropriété

Face à la hausse du prix de l'énergie, le gouvernement a mis en place une compensation pour les particuliers chauffés collectivement au gaz en copropriété. Le dispositif est complexe.

En réaction à la flambée des prix du gaz, le gouvernement avait décidé de mettre en place, [à partir de novembre 2021](#), un « bouclier tarifaire », un gel des tarifs réglementés du gaz. Mais la mesure [ne s'appliquait pas aux habitants des copropriétés chauffées collectivement au gaz](#) ou raccordées à un réseau de chaleur (chauffage urbain).

A la suite de la mobilisation d'associations, notamment de copropriétaires et de syndicats, c'est désormais chose faite, via un décret signé le 9 avril 2022.

« Ce texte va permettre de ramener le prix du gaz acquitté pour la saison de chauffe 2021-2022 [au tarif réglementé du mois d'octobre 2021](#) pour plus de 5 millions de foyers habitant dans des immeubles d'habitat collectif » (logement social compris), précise le ministère du logement. En pratique, cela prendra la forme d'une compensation, d'un remboursement effectué a posteriori sur les charges de copropriété.

Lire aussi Article réservé à nos abonnés

[Pourquoi changer de syndic de copropriété sera \(un peu\) moins compliqué](#)

Mais l'obtention de ce dernier suppose une démarche des syndicats de copropriété. « Nous devons contacter sans délai les fournisseurs de gaz, veiller à l'exécution des formalités en vue de récupérer l'aide de l'Etat et maîtriser la hausse critique de ce poste de charges », indique Patrick Durand, président de la commission relative à la copropriété au sein de l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) Marseille-Provence-Corse.

Attestation sur l'honneur à envoyer

Pour obtenir les fonds, le syndic doit, en effet, dans un premier temps, compléter l'attestation sur l'honneur annexée au décret du 9 avril. Doit y figurer la quote-part de chaque lot à usage d'habitation telle qu'indiquée dans le règlement de copropriété. Car l'aide est apportée aux particuliers, mais pas aux personnes morales : un commerce ou une entreprise locataire ou copropriétaire dans l'immeuble ne peut pas bénéficier du bouclier tarifaire.

Cette attestation est ensuite envoyée au fournisseur de gaz, à l'exploitant de l'installation de chauffage collectif ou au gestionnaire de réseau de chaleur urbain de la copropriété. Ce dernier estime l'aide au moyen des formules de calcul indiquées dans le décret, puis dépose la demande pour le compte des copropriétaires auprès de l'Agence de services et de paiement (ASP), établissement public chargé du remboursement. Les sommes sont ensuite reversées au syndicat de copropriétaires, qui devra les répartir entre ces derniers, selon les tantièmes.

« Il faut faire très vite, la demande d'aide à l'Agence de services et de paiement doit être envoyée avant le 1^{er} mai 2022 pour les consommations de gaz allant du 1^{er} novembre 2021 au 28 février 2022, même si un guichet de rattrapage est prévu au 20 mai 2022 pour les demandes qui ne seraient pas arrivées dans les délais », indique Emile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriétés (ARC). Pour les consommations de l'après-28 février, une autre cession de demande de compensation est prévue.



Compte tenu de ces délais très courts, l'ARC suggère au conseil syndical de l'immeuble, c'est-à-dire les copropriétaires élus par l' [assemblée générale de copropriété](#) , de rédiger un recommandé à l'attention du syndic, lui demandant de remplir l'attestation sur l'honneur, afin qu'elle soit transmise dans les plus brefs délais au fournisseur de gaz. L'objectif est de garder une preuve de cette demande.

Une rémunération pour le syndic ?

Si toutes les conditions sont remplies, l'ASP doit verser la somme au fournisseur d'énergie dans un délai qui ne peut excéder trente jours suivant la réception du dossier de demande complet. Et le fournisseur lui-même est tenu de transférer la somme à la copropriété dans un délai maximal de trente jours.

Les copropriétés devraient donc voir arriver des fonds cet été, et le syndic devra ensuite répartir les sommes auprès de chaque copropriétaire dans ses appels de charges. Une fois les fonds reçus, le syndic dispose d'un mois pour réaliser ce travail, et il doit également prendre contact avec les copropriétaires bailleurs afin qu'ils indiquent à leurs locataires le montant qui sera déduit de leurs charges.

Pour Eric Audineau, avocat spécialiste de la copropriété, les sommes versées aux copropriétaires par ce mécanisme sont très difficiles à anticiper étant donné la complexité des calculs. Et seront, dans les faits, impossibles à vérifier. *« De plus, établir l'attestation sur l'honneur, puis répartir la somme demande un gros travail de la part des syndics, alors que cela ne fait pas partie de leurs tâches habituelles. On peut se poser la question d'une rémunération supplémentaire »* , s'interroge l'avocat.

Les contrats de syndic prévoient bien une rémunération spécifique pour la constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat. Une partie des syndics pourraient se baser sur cette possibilité pour facturer leur démarche.

Pour autant, les associations de copropriétaires estiment qu'aide et subvention ne sont pas tout à fait similaires, l'aide étant accordée aux personnes physiques et non au syndicat des copropriétaires comme le serait la subvention. La facturation ne s'appliquerait donc pas, selon elles... Les prochains mois devraient permettre de trancher ce débat et de savoir combien de copropriétés ont demandé l'aide. Et donc si le bouclier tarifaire sur le gaz a fonctionné pour les foyers concernés.

A noter que le gel des tarifs du gaz est prévu jusqu'au 30 juin 2022, mais une prolongation est envisagée par le gouvernement jusqu'à la fin de l'année.

Europe Matin -
5h-6h30

18 Avril 2022

Durée de l'extrait : 00:01:43

Heure de passage : 05h03

Disponible jusqu'au :

17 Juin 2022

JP Julien PEARCE

OR Omblin ROCHE

Famille du média :

Radios Nationales

Horaire de l'émission :

05:00 - 06:30

Audience : 807000

Thématique de l'émission :

Actualités-Infos

Générales



Résumé: Journal - La flambée des prix de l'énergie n'impacte pas uniquement les particuliers ou les entreprises, mais également certaines copropriétés. Itw d'Olivier Safar, de l'Union des Syndicats de l'Immobilier.

Europe Matin -
6h30-9h

18 Avril 2022

Durée de l'extrait : 00:01:35

Heure de passage : 07h36

Disponible jusqu'au :

17 Juin 2022



Résumé: Journal - D'ici 2030, l'Union européenne veut s'en passer du gaz russe. Itw d'Olivier Safar, de l'Union des Syndicats de l'Immobilier.

DP

Dimitri PAVLENKO

Famille du média :

Radios Nationales

Horaire de l'émission :

06:30 - 09:00

Audience : **687000**

Thématique de l'émission :

Actualités-Infos

Générales



Hausse des prix du gaz : des copropriétaires en grande difficulté financière

Alors que l'Union européenne veut fermer le robinet du gaz russe d'ici 2030, les copropriétés ont de plus en plus de mal à payer leurs factures de gaz. La guerre en Ukraine a fait flamber les prix, alors les copropriétaires ont choisi de baisser le chauffage depuis déjà plusieurs semaines.

Comment [se passer du gaz russe](#) ? C'est la question qui hante les pays européens pour tenter d'avancer dans le [conflit en Ukraine](#) . Celle-ci est d'autant plus brûlante que certaines copropriétés n'arrivent plus à payer leurs factures de gaz, du fait de la flambée des prix en France. Pour limiter l'impact sur leur budget, elles ont décidé de baisser le chauffage depuis déjà plusieurs semaines, comme à Paris. Une copropriétaire a vu sa facture augmenter de 77.000 euros l'an dernier. Les propriétaires ont dû organiser une assemblée générale en urgence pour prendre des mesures drastiques.

Dans certains appartements, la température est descendue jusqu'à 15 degrés et les habitants vont devoir déboursier plusieurs centaines, voire des milliers d'euros [pour régler la facture](#) .

Une hausse qui cause de gros problèmes de trésorerie

"J'ai 1.000 euros de plus. À côté, ils ont 2.400 euros par copropriétaire à payer. Pour certains, c'est presque une catastrophe", alarme Sylvie, présidente du conseil syndical. Ce cas est loin d'être isolé. Le gouvernement a donc décidé d'inclure les copropriétés chauffées au gaz dans le bouclier tarifaire. Mais il faudra attendre le mois de juillet pour recevoir la compensation financière. Ce qui pose de gros problèmes de trésorerie.

"Certains de nos confrères nous ont dit qu'à la fin du mois de mars, ils n'ont pas pu payer les gardiens ou les gardiennes parce que le prélèvement du gaz est venu avant le paiement du salaire de la gardienne. Et bien évidemment, le compte était débiteur", raconte Olivier Safar, de l'[Union des syndicats de l'immobilier](#). De nombreuses copropriétés réfléchissent à changer de fournisseur ou même à passer au chauffage électrique individuel.





Le grand matin

19 Avril 2022

Durée de l'extrait : 00:03:13

Heure de passage : 07h19

Disponible jusqu'au :

18 Juin 2022



Résumé: Le coup de fil du matin - Les copropriétés peinent grandement à faire face à la hausse des prix du gaz. Itw d'Olivier Safar, membre fondateur de l'UNIS.

PR Patrick ROGER

CM Cécile DE MENIBUS

Famille du média :

Radios Nationales

Horaire de l'émission :

06:50 - 10:00

Audience : **255000**

Thématique de l'émission :

**Actualités-Infos
Générales**



Les factures s'envolent, beaucoup de copropriétés sont en détresse

Les copropriétés peinent grandement à faire face à la hausse soudaine des dépenses : bien souvent, les provisions du budget ne suffisent plus. En cause, principalement, la hausse des prix du gaz.



Certaines copropriétés se sont retrouvées en difficultés financières. © AFP

Certaines copropriétés ne sont plus en mesure de régler leurs factures d'énergie. D'autres ont dû renoncer au poste de gardien pour pouvoir boucler le budget.

"Les budgets des copropriétés avaient été calculés avec les anciens prix"

" Vous avez une augmentation très importante des prix du gaz depuis septembre-octobre 2022. Le gaz s'est envolé : on est aujourd'hui sur des prix de l'ordre de 120, 130, 140 euros le MW ", raconte Olivier Safar, Expert en Gestion Immobilière et Copropriété près la Cour d'Appel de Paris, Membre fondateur de l'UNIS (Union des syndicats de l'immobilier).

" La plupart des contrats ont été négociés auparavant sur un tarif de 30-40 euros le MW. **Les factures sont prélevées tous les mois, et vous avez celles de janvier, février et mars 2022 qui s'envolent.** Certaines copropriétés ont vu des trous dans leurs trésoreries car les budgets avaient été calculés avec les anciens prix ", déplore-t-il.



"On n'aura accès aux fonds que fin juin ou début juillet"

Et les avances de trésorerie faites par les copropriétaires pour des cas comme ça, ne suffisent-elles pas ? " **Les copropriétés ont des avances de trésorerie certes, mais quand vous avez de telles factures tous les mois, ça ne va pas du tout, le budget n'est pas fait pour ça** ", a expliqué Olivier Safar.

Quant au "bouclier tarifaire", le dispositif est accessible aux copropriétés certes, mais l'argent mettra du temps à arriver. " *Le bouclier tarifaire a été demandé, on l'a obtenu le 10 avril 2022. Il s'est mis en place, mais il faut produire des attestations à nos charmants fournisseurs de gaz et chauffagistes pour qu'ils puissent récupérer de la part de l'État les fonds et nous les retransmettre. On a une semaine pour envoyer l'attestation, puis les fournisseurs ont quinze jours pour l'envoyer à l'État, validée par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes. Et puis, dans un mois, c'est-à-dire fin mai, l'État va payer. Et le fournisseur va nous reverser les fonds fin juin ou début juillet* ", a raconté Olivier Safar

Prix du gaz : le bouclier tarifaire validé pour les copropriétaires

Rédaction Mieux Vivre

Plus de 5 millions de foyers supplémentaires vont pouvoir bénéficier de cette aide qui leur permettra de réduire la facture de gaz.



Crédit: iStock.

Le bouclier tarifaire englobe désormais les copropriétaires chauffés au gaz. Jusqu'à présent, seuls les propriétaires de maisons individuelles pouvaient en bénéficier. La signature du décret qui étend cette aide remonte au 9 avril, [rappelle Le Monde](#). Plusieurs associations étaient montées au créneau, regrettant que de nombreux foyers soient exclus de la mesure gouvernementale. [Emmanuel Macron](#) s'était engagé à accorder cette aide aux logements dotés d'un chauffage central collectif au gaz ou raccordés à un réseau de chauffage urbain, alimenté au gaz naturel.

« Ce texte va permettre de ramener le prix du gaz acquitté pour la saison de chauffe 2021-2022 au tarif réglementé du mois d'octobre 2021 pour plus de 5 millions de foyers habitant dans des immeubles d'habitat collectif » (logement social compris), indique le ministère du Logement.

Pour obtenir le bouclier tarifaire, une démarche des [syndics](#) de [copropriété](#) est nécessaire. « Nous devons contacter sans délai les fournisseurs de gaz, veiller à l'exécution des formalités en vue de récupérer l'aide de l'Etat et maîtriser la hausse critique de ce poste de charges », indique Patrick Durand, président de la commission relative à la copropriété au sein de l'[Union](#) des [syndicats](#) de l'[immobilier](#) (UNIS) Marseille-Provence-Corse.

Aucune démarche directe à effectuer

Les [copropriétaires](#), eux, n'auront aucune démarche directe à effectuer pour percevoir cette aide. C'est leur fournisseur d'énergie qui devra en faire la demande. Une première demande concernant la période de novembre 2021 à février 2022 devra être adressée avant le 1^{er} mai 2022 ou, à défaut, au plus tard avant le 1^{er} juin 2022. Une seconde prise en charge, intégrale ou complémentaire de la première couvrant les mois de novembre 2021 à juin 2022, pourra être aussi transmise avant le 1^{er} octobre 2022.



Une fois la demande effectuée, l'aide sera versée dans les trente jours. Le fournisseur d'énergie devra alors la reverser, au plus tard, trente jours après réception. Cette somme sera ensuite déduite des charges des copropriétaires lors de la régularisation des charges. Cette dernière est effectuée après l'approbation des comptes par l'assemblée générale. Le syndic devra par ailleurs informer les copropriétaires du montant individualisé de l'aide avant la régularisation des comptes. Et ce un mois maximum après avoir reçu l'aide destinée à l'immeuble.

Prix du gaz : le bouclier tarifaire validé pour les copropriétaires

Plus de 5 millions de foyers supplémentaires vont pouvoir bénéficier de cette aide qui leur permettra de réduire la facture de gaz.



Istock

Le bouclier tarifaire englobe désormais les copropriétaires chauffés au gaz. Jusqu'à présent, seuls les propriétaires de maisons individuelles pouvaient en bénéficier. La signature du décret qui étend cette aide remonte au 9 avril, [rappelle](#) Le Monde. Plusieurs associations étaient montées au créneau, regrettant que de nombreux foyers soient exclus de la mesure gouvernementale. [Emmanuel Macron](#) s'était engagé à accorder cette aide aux logements dotés d'un chauffage central collectif au gaz ou raccordés à un réseau de chauffage urbain, alimenté au gaz naturel.

« Ce texte va permettre de ramener le prix du gaz acquitté pour la saison de chauffe 2021-2022 au tarif réglementé du mois d'octobre 2021 pour plus de 5 millions de foyers habitant dans des immeubles d'habitat collectif » (logement social compris), indique le ministère du Logement.

Pour obtenir le bouclier tarifaire, une démarche des [syndics](#) de [copropriété](#) est nécessaire. « Nous devons contacter sans délai les fournisseurs de gaz, veiller à l'exécution des formalités en vue de récupérer l'aide de l'Etat et maîtriser la hausse critique de ce poste de charges », indique Patrick Durand, président de la commission relative à la copropriété au sein de l'[Union](#) des [syndicats](#) de l'[immobilier](#) (UNIS) Marseille-Provence-Corse.

Aucune démarche directe à effectuer

Les [copropriétaires](#), eux, n'auront aucune démarche directe à effectuer...



[Lire la suite sur Mieux vivre votre argent](#)



CITATIONS

Faut-il rendre obligatoire une formation pour les copropriétaires ?

Pour améliorer la gestion et le bon entretien des immeubles, Henry Buzy-Cazaux, le président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers, pose la question de la nécessité de former les membres de conseils syndicaux à ses principaux enjeux.

L'idée a de quoi surprendre : et s'il fallait que les nouveaux copropriétaires soient formés à leur futur statut ? À juste titre, les consommateurs comme les décideurs publics exigent toujours plus des professionnels immobiliers : les enjeux du logement de plus en plus lourds, la complexité juridique croissante, le rôle de tiers de confiance pour mettre aux normes de performances environnementales les immeubles collectifs, mais aussi pour dénoncer les marchands de sommeil ou l'indignité, tout cela justifie qu'on attende beaucoup des syndics professionnels. Sans compter l'ordinaire auquel la loi les astreint, à savoir exécuter les décisions du syndicat des copropriétaires, les conseiller dûment, pourvoir à l'entretien de leur bien immobilier commun et appeler les charges nécessaires. Seulement voilà, le syndic ne peut rien ni sans ni contre les copropriétaires : ils sont maîtres à bord et le syndic n'est que leur mandataire, dépositaire de la mission de gérer et de la confiance de ses mandants pour y parvenir.

Bref, comment pourrait-on tenir les copropriétaires pour irresponsables au point de considérer que la dissymétrie de connaissances avec leur gestionnaire n'est pas un problème ? À ce jour, les différences de compétences entre copropriétaires pour appréhender la situation de leur immeuble et mesurer ce qui est bon pour lui et pour eux constituent un problème de taille. Il n'est pas micro-économique, concernant quelques copropriétés, mais embarrasse le fonctionnement général de la copropriété en France. Quelle proportion des 600.000 copropriétés pâtissent-elles et ont-elles pâti de l'incompétence de leurs membres ? Au fond, on ne le saura jamais, mais à écouter les récits des syndics comme des copropriétaires qui voudraient que leur immeuble connaisse un meilleur sort, notamment technique, soit modernisé plus vite, équipé de façon plus actuelle, on mesure que le nuancier des compétences est trop large. Les réactionnaires cohabitent avec les progressistes et la loi des millièmes les départage.

On ne compte plus les retards technologiques dus à ces différences d'appréciation, parce que certains ont une authentique culture patrimoniale et que leurs voisins ne l'ont pas. Certes, on opposera à ce grief que beaucoup n'ont pas les moyens financiers et cette objection est forte... Elle a une limite : pour refuser l'investissement indispensable ces copropriétaires vont porter préjudice à leur propre patrimoine comme à celui de leurs pairs. L'ingénierie financière est là pour mettre de l'équité dans le système et faire la courte échelle aux moins fortunés. On n'y recourt pas assez. Il n'est que de voir le faible succès de l'assurance contre les charges impayées, qui va être plus utile que jamais dans les temps qui viennent : elle a été créée pour que la défaillance temporaire d'un copropriétaire ne paralyse pas la vie de la copropriété et en particulier n'interrompe pas les chantiers d'entretien et de modernisation.

Plus généralement, combien d'immeubles attendent encore leur ascenseur, leurs bornes électriques dans les parkings, leur ravalement qui ne se fera qu'à l'injonction de la mairie, leur réfection de toiture, leur transition environnementale bien sûr... et seulement leur diagnostic technique ! Oui, tout nouveau copropriétaire, venu du statut de la location ou de l'hébergement chez les parents, ou de la propriété d'une maison individuelle, devrait être astreint à une formation minimum de quelques heures. Elle le sensibiliserait aux enjeux, aux règles, aux solutions disponibles, aux risques liés à la non décision. Les organisations professionnelles ont eu l'intuition de ce besoin et ont apporté leurs réponses : l'Unis du Rhône a ainsi inventé la journée des conseils syndicaux, exportée depuis dans les autres territoires ; la Fnaim a associé à son opération Copro Vertes les membres de conseil syndical, et il y a déjà plusieurs années, Citya avait organisé un tour de France des villes dans lesquelles le groupe gère un nombre de copropriétés important pour sensibiliser les copropriétaires à la question environnementale, à la faveur de soirées didactiques et festives. Aller plus loin en rendant obligatoires ces séances d'information et de formation serait salutaire. Elles pourraient se faire en distanciel ou en présentiel, et plus efficacement de façon mixte. On peut même imaginer que les professionnels de la gestion qui y seraient habilités selon certains critères pourraient la dispenser, au côté des écoles spécialisées, voire des associations engagées dans le logement, telle Soliha, ou des collectivités publiques : l'enjeu premier



n'est pas d'ouvrir un marché de plus pour la formation, mais d'atteindre un objectif élevé d'intérêt général.

Les syndicats ont besoin d'avoir face à eux des femmes et des hommes éclairés. S'accommoder d'une population de copropriétaires hétérogène quant à la conscience de la valeur de l'immeuble, de ses parties privatives et communes, et de l'impératif d'entretien et de mise à niveau technique, c'est appauvrir collectivement les ménages français. C'est bien sûr écrire le scénario d'une mutation écologique qui échouera, et en tout cas ne tiendra pas les délais impartis par la loi. C'est se voiler la face. Et puis à ceux qui sont tentés de faire porter l'entière responsabilité de tout aux syndicats, ou bientôt aux plateformes d'accompagnement qui apparaissent, telles Marea - passé le temps de l'enthousiasme, elles n'échapperont pas aux critiques -, on dira que la formation dotera les copropriétaires d'une compétence majorée de contrôle de leurs mandataires et prestataires ! Là encore, la méconnaissance des fondamentaux par les copropriétaires conduit à des querelles vaines, alors que la compétence pour partie partagée assainit la relation.

Le prochain gouvernement prendra peut-être plus que les précédents la mesure du rôle de la formation pour que l'immobilier vive mieux. Celle des professionnels, avec un décret d'application de la loi Alur de 2014 pour une formation minimum des collaborateurs qui n'est toujours pas paru, celle des clients appelés à contribuer à leur destin patrimonial.

Les prix de l'immobilier partout en France

Entrez une adresse (exacte, avec le code postal) et découvrez le prix des biens immobiliers vendus ces dernières années.

Pas de résultats si pas de transactions.



© Pascale Gueret/Adobe Stock / CAPITAL

Pascale Gueret/Adobe Stock

0LOEC-11N7aTZCE3ODMXq6sC0z-MXPB1TRu6c8HIGQsTG0-wN9ltsHmhOF2m3grdzLB1PL YRfSvzMVGH7SAKgyT15



0LOEC-11NV7aTZCE3ODMXq6sOoZ-MXPB1TRu6c8HGQsTGO-wN9ltsHmhOF2m3grdzLB1PL YRfsvzMTV GH7SAKgYT15

Saint-Maixent-l'École. Imoé, nouvelle agence immobilière



L'agence a ouvert ses portes rue Châlon.

Ouverte depuis le 22 mars dernier au 4, rue Châlon, Imoé revendique une approche novatrice et personnalisée.

Pour son fondateur Kevin Arnaud, aussi président de l'Union nationale des syndicats de l'immobilier de Poitou-Charentes (UNIS), « *l'achat, la location ou la gestion immobilière et le syndic de copropriété doivent être une expérience simple, accessible et plaisante* ». Le client est au cœur de la philosophie d'Imoé, qui cherche à lui offrir, selon Anthony Vaillier directeur commercial « *une belle histoire immobilière* ».

Le mandat de vente de l'agence inclut une prestation de home staging virtuelle. Un projet réaliste sur le principe du avant/après est présenté à l'acquéreur potentiel. Imoé dispose aussi de solutions d'assurance, de financement et accompagne ses clients grâce à des partenaires locaux qu'elle connaît bien.

Renseignements 05 16 64 01 45.





SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE

Imoé, nouvelle agence immobilière

Ouverte depuis le 22 mars dernier au 4, rue Châlon, Imoé revendique une approche novatrice et personnalisée.

Pour son fondateur Kevin Arnaud, aussi président de l'Union nationale des syndicats de l'immobilier de Poitou-Charentes (**UNIS**), « l'achat, la location ou la gestion immobilière et le syndic de copropriété doivent être une expérience simple, accessible et plaisante ». Le client est au cœur de la philosophie d'Imoé, qui cherche à lui offrir, selon Anthony Vaillier directeur commercial « une belle histoire immobilière ».

Le mandat de vente de l'agence inclut une prestation de home staging virtuelle. Un projet réaliste sur le principe du avant/après est présenté à l'acquéreur potentiel. Imoé dispose aussi de solutions



L'agence a ouvert ses portes rue Châlon.

d'assurance, de financement et accompagne ses clients grâce à des partenaires locaux qu'elle connaît bien.

Renseignements 05 16 64 01 45.





Imoé : une nouvelle agence immobilière

Ouverte depuis le 22 mars dernier et située au 4, rue Châlon à Saint-Maixent-l'École, imoé se distingue sur le marché des agences immobilières par son approche novatrice et personnalisée.



L'agence iméo est installée en centre ville.

Grâce à ses engagements, vendeurs, acheteurs, locataires, propriétaires et copropriétaires, quel que soit le profil, pourront ainsi bénéficier du même accueil et de la même exigence dans le traitement de leur demande. Pour son fondateur expérimenté, Kevin Arnaud, aussi président de l'Union Nationale des Syndicats de l'Immobilier de Poitou-Charentes (U.N.I.S.), « l'achat, la location ou la gestion immobilière et le syndic de copropriété doivent être une expérience simple, accessible et plaisante ». *Le client est au cœur de la philosophie d'imoé, en cherchant à le surprendre et dépasser ses attentes afin de lui offrir*, selon Anthony Vaillier di-

recteur commercial, *une belle histoire immobilière* ». Passionné, Anthony considère *«le suivi, le respect des engagements et la disponibilité comme indispensables»*. Par téléphone ou en agence, tous les clients locataires, propriétaires et syndics de copropriété peuvent aussi prendre rendez-vous avec leur interlocuteur en ligne 7j/7 et 24h/24 grâce à l'agenda partagé et actualisé en temps réel. imoé veut offrir un niveau de service très élevé et une innovation de pointe en matière de transaction immobilière. Le mandat de vente d'imoé inclut une prestation de home staging virtuelle. Un projet réaliste sur le principe du avant/après est présenté à l'acquéreur potentiel. Cette étape lui permet de se projeter facilement et de mieux appréhender les travaux d'aménagement et de décoration. En plus de la transaction et de la gestion, imoé dispose de solutions d'assurance, de financement et accompagne ses clients grâce à des partenaires locaux qu'elle connaît bien. Parmi les nouveautés, le versement du loyer est garanti pour les propriétaires/ bailleurs : imoé s'engage à verser le loyer chaque mois sous 24h.

MARIE SABOURIN (CLP)

Renseignements
au 05 16 64 01 45



Gérard Fons, nouveau président de Tegova France



Gérard Fons © LinkedIn

Déjà président du collège des experts en évaluation immobilière du [SNPI](#) , [Gérard Fons](#) a été nommé président de [Tegova France](#) , qui regroupe huit organisations françaises membres* et dont la mission est d'harmoniser leurs positions afin de préserver et d'accroître l'influence de la France au sein de l'association européenne Tegova (The European Group of Valuers Associations).

* Les membres de Tegova France : la [Chambre des experts immobiliers de France Fnaim \(CEIF\)](#), l' [Institut français de l'expertise immobilière \(IFEI\)](#), le [Conseil supérieur du notariat](#) , la [Confédération des experts fonciers](#) , [Afrexim](#) , l' [Unis](#) , la [Compagnie nationale des experts immobiliers \(CNEI\)](#) et le [SNPI](#).



Saint-Maixent-l'École. Imoé, nouvelle agence immobilière



1

L'agence a ouvert ses portes rue Châlon.

Ouverte depuis le 22 mars dernier au 4, rue Châlon, Imoé revendique une approche novatrice et personnalisée.

Pour son fondateur Kevin Arnaud, aussi président de l'Union nationale des syndicats de l'immobilier de Poitou-Charentes (UNIS), « *l'achat, la location ou la gestion immobilière et le syndic de copropriété doivent être une expérience simple, accessible et plaisante* ». Le client est au coeur de la philosophie d'Imoé, qui cherche à lui offrir, selon Anthony Vaillier directeur commercial « *une belle histoire immobilière* ».

Le mandat de vente de l'agence inclut une prestation de home staging virtuelle. Un projet réaliste sur le principe du avant/après est présenté à l'acquéreur potentiel. Imoé dispose aussi de solutions d'assurance, de financement et accompagne ses clients grâce à des partenaires locaux qu'elle connaît bien.

Renseignements 05 16 64 01 45.

Courrier de l'Ouest





ACTIONS REGIONALES



ACHETER OU LOUER OBLIGATIONS

« Ce sont les honnêtes gens qui seront pénalisés »

OPINION. Le permis de diviser est-il, en pratique, une bonne idée ?
L'avis de Jean Labant, président promotion-rénovation du pôle régional de l'Unis Nouvelle-Aquitaine, organisation qui regroupe des professionnels de tous les secteurs de l'immobilier



Jean Labant, président du pôle rénovation de l'Unis régional, est sceptique quant à l'efficacité du permis de diviser. Photo DR



Propos recueillis par Jean Berthelot de La Glétais**Quel regard portez-vous sur ce dispositif du permis de diviser ?**

Jean Labant. Ma première observation, c'est que le terme peut prêter à confusion, car il désigne parfois deux dispositifs très distincts (lire page suivante, note de la rédaction). Mais celui dont on parle, qui concerne un certain nombre de communes de Bordeaux Métropole, qui émane de la loi Accès au logement et urbanisme rénové (Alur) et a pour but de lutter contre un habitat indigne et dégradé, celui-là, donc, part bien sûr d'une intention louable mais me semble être, par bien des aspects, inutile au regard de la législation déjà en vigueur.

Pour quelle raison ?

Parce qu'il est déjà indiqué dans le Code de la construction que les logements doivent mesurer au moins 14 mètres carrés et 33 mètres cubes ; donc, on a un peu l'impression que le législateur puis la commune ou l'intercommunalité utilisent un dispositif qui fait en quelque sorte double emploi.

C'est précisément l'article L 216-17 qui explicite cela. Le permis de diviser ajoute certes des obligations, mais beaucoup de critères existaient tout de même déjà dans le Code de la construction. Et cela met des lourdeurs supplémentaires, car, en théorie, la puissance publique doit répondre sous quinze jours, même si dans les faits elle est rarement aussi réactive. Je crains que ce dispositif ne pénalise pas les personnes qui sont les moins scrupuleuses, les véritables « marchands de sommeil ».

Il y a pourtant des amendes qui sont prévues, de 15 000 euros à 25 000 en cas de récidive...

Certes, mais dans quel cas seront-elles infligées ? S'il y a une action en justice contre les propriétaires. Or, les personnes les plus fragiles ne sont pas les plus à même de mener ce type d'action, notamment parce qu'elles n'ont pas forcément de papiers, par exemple. Ces propriétaires indécis, les authentiques marchands de sommeil, ne déposeront donc jamais de permis de diviser, parce qu'ils savent très bien qu'ils ne seront pas poursuivis.

Alors que les propriétaires plus scrupuleux vont, eux, devoir faire face à des difficultés administratives supplémentaires... C'est cela ?

Oui, ce sont d'une certaine manière les honnêtes gens qui seront pénalisés par les contraintes liées à la demande, ces personnes qui pour beaucoup passent aujourd'hui par des transactionnaires ou des gestionnaires. Or, ces derniers ne mettent jamais en vente ou location des biens ne permettant pas d'être habités dans de bonnes conditions. Les personnes qui « jouent le jeu » vont donc déposer un dossier, attendre au moins quinze jours en théorie – mais dans les faits probablement plus longtemps. Ce que je regrette aussi, c'est que l'énergie déployée par les mairies ou les intercommunalités comme les moyens mis en place ne soient pas plutôt au service de la traque des vrais fraudeurs. Je suis donc un peu réservé sur ce qui ressemble à une usine à gaz sans doute pas tellement efficace pour résoudre les vrais problèmes en matière de logement indigne.



ACHETER OU LOUER OBLIGATIONS

« Ce sont les honnêtes gens qui seront pénalisés »

OPINION. Le permis de diviser est-il, en pratique, une bonne idée ?
L'avis de Jean Labant, président promotion-rénovation du pôle régional de l'Unis Nouvelle-Aquitaine, organisation qui regroupe des professionnels de tous les secteurs de l'immobilier



Jean Labant, président du pôle rénovation de l'Unis régional, est sceptique quant à l'efficacité du permis de diviser. Photo DR



Propos recueillis par Jean Berthelot de La Glétais**Quel regard portez-vous sur ce dispositif du permis de diviser ?**

Jean Labant. Ma première observation, c'est que le terme peut prêter à confusion, car il désigne parfois deux dispositifs très distincts (lire page suivante, note de la rédaction). Mais celui dont on parle, qui concerne un certain nombre de communes de Bordeaux Métropole, qui émane de la loi Accès au logement et urbanisme rénové (Alur) et a pour but de lutter contre un habitat indigne et dégradé, celui-là, donc, part bien sûr d'une intention louable mais me semble être, par bien des aspects, inutile au regard de la législation déjà en vigueur.

Pour quelle raison ?

Parce qu'il est déjà indiqué dans le Code de la construction que les logements doivent mesurer au moins 14 mètres carrés et 33 mètres cubes ; donc, on a un peu l'impression que le législateur puis la commune ou l'intercommunalité utilisent un dispositif qui fait en quelque sorte double emploi.

C'est précisément l'article L 216-17 qui explicite cela. Le permis de diviser ajoute certes des obligations, mais beaucoup de critères existaient tout de même déjà dans le Code de la construction. Et cela met des lourdeurs supplémentaires, car, en théorie, la puissance publique doit répondre sous quinze jours, même si dans les faits elle est rarement aussi réactive. Je crains que ce dispositif ne pénalise pas les personnes qui sont les moins scrupuleuses, les véritables « marchands de sommeil ».

Il y a pourtant des amendes qui sont prévues, de 15 000 euros à 25 000 en cas de récidive...

Certes, mais dans quel cas seront-elles infligées ? S'il y a une action en justice contre les propriétaires. Or, les personnes les plus fragiles ne sont pas les plus à même de mener ce type d'action, notamment parce qu'elles n'ont pas forcément de papiers, par exemple. Ces propriétaires indécidés, les authentiques marchands de sommeil, ne déposeront donc jamais de permis de diviser, parce qu'ils savent très bien qu'ils ne seront pas poursuivis.

Alors que les propriétaires plus scrupuleux vont, eux, devoir faire face à des difficultés administratives supplémentaires... C'est cela ?

Oui, ce sont d'une certaine manière les honnêtes gens qui seront pénalisés par les contraintes liées à la demande, ces personnes qui pour beaucoup passent aujourd'hui par des transactionnaires ou des gestionnaires. Or, ces derniers ne mettent jamais en vente ou location des biens ne permettant pas d'être habités dans de bonnes conditions. Les personnes qui « jouent le jeu » vont donc déposer un dossier, attendre au moins quinze jours en théorie – mais dans les faits probablement plus longtemps. Ce que je regrette aussi, c'est que l'énergie déployée par les mairies ou les intercommunalités comme les moyens mis en place ne soient pas plutôt au service de la traque des vrais fraudeurs. Je suis donc un peu réservé sur ce qui ressemble à une usine à gaz sans doute pas tellement efficace pour résoudre les vrais problèmes en matière de logement indigne.



AGENDA LOGEMENT 2022



LES PROPOSITIONS

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LA CAMPAGNE



À l'approche de l'élection du futur président de la République, les propositions et déclarations se poursuivent, dans des discours plus ou moins radicaux.

- « *Oui, le parc social est un pilier du logement, mais le logement privé a un rôle à jouer dans la reconquête du pouvoir d'achat* », estiment la **FNAIM**, l'**UNIS** et **Plurience** qui listent 4 priorités pour le logement : la création d'un ministère de l'Habitat ; mettre le parc immobilier français au niveau des standards énergétiques européens ; la réforme de l'accompagnement de l'investissement locatif avec la création d'une « *aide unique de droit commun* » qui remplacerait la « *multitude de niches fiscales diverses* » d'aujourd'hui ; la territorialisation de la politique du logement avec un État chargé de fixer les grands objectifs (ZAN, rénovation, part de logements sociaux, densification) et les collectivités locales d'en « *écrire la trajectoire* ».

- L'**Union nationale des Géomètres-Experts** publie 10 propositions dont celles d'organiser des États généraux du foncier et de créer un guichet unique "maîtrise du foncier".

- L'**Ordre des architectes** propose notamment la sanctuarisation des terres agricoles et des espaces naturels ; de relever les critères de qualité minimale des habitations, de créer un ministère d'État chargé de l'Habitat, du Cadre de vie et de l'Aménagement du territoire, d'intensifier les aides publiques à la rénovation, de viser la sobriété énergétique et de décarboner la construction en

développant de nouvelles filières de matériaux et le réemploi, en mettant en place une « *architecture en circuits courts* » et en encourageant une agro-industrie locale.

- « *Pas un quinquennat de plus à la rue !* » Les 39 associations du **Collectif des Associations Unies (CAU)** ont organisé un happening le 23 mars à Paris pour dénoncer la situation des 300 000 personnes sans domicile (photo). Durant de longues minutes a résonné, Place de la République, le répondeur du 115, ce numéro d'urgence que plus de 3 500 personnes composent chaque nuit sans pour autant trouver une solution d'hébergement.

- Le collectif **Rénovons** propose un véritable "Bouclier Énergie" qui réhausserait le chèque énergie, interdirait les coupures d'électricité et la location des passoires énergétiques et renforcerait l'abondement du Fonds de Solidarité Logement. Il invite les politiques à « *s'engager résolument dans le soutien massif et de longue durée aux rénovations globales et performantes* », estimant que 10 Md€ pourraient être économisés par an sur les factures de chauffage par la rénovation des 7 millions de passoires énergétiques.

- Selon le **think tank** français **The Shift Project**, aucun candidat ayant répondu à sa sollicitation (seul Emmanuel Macron ne l'a pas fait), « *ne semble proposer une stratégie à la hauteur du danger du changement climatique et des risques qui pèsent sur nos approvisionnements en énergie* ».

● **V.L. et D.V.**





DECLARATION COMMUNE DE LA FILIERE CONSTRUCTION- IMMOBILIER



Déclaration des 37

L'USH s'est associée aux acteurs de la filière construction-immobilier dans le cadre d'une déclaration commune, publiée le 30 mars, appelant les candidats et candidates à la Présidentielle à créer, pour le prochain quinquennat, un ministère de plein exercice dédié à la construction durable et l'aménagement du territoire. Un tel ministère permettrait de dégager une vision d'ensemble et une stratégie dans le domaine de la construction, de l'habitat, des mobilités, des infrastructures et de l'aménagement des territoires. ●

Les 37 fédérations signataires sont : AIMCC (Association des industries de produits de construction) ; Construire Acier ; CAPEB (Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment) ; CINOV (Fédération des syndicats des métiers de la prestation intellectuelle du conseil, de l'ingénierie et du numérique) ; CNATP (Chambre nationale des artisans, des travaux publics et du paysage) ; CNOA Conseil national de l'ordre des architectes ; DLR (Fédération des matériels de construction et de manutention) ; EGF (Entreprises générales de France BTP) ; FEDEREC (Fédération professionnelle des entreprises du recyclage) ; FDMC (Fédération des distributeurs de matériaux de construction) ; FDME (Fédération des distributeurs de matériel électrique) ; FNAS (Fédération française des négociants en appareils sanitaires, chauffage, climatisation et canalisations) ; FEI (Fédération des entreprises immobilières) ; FFB (Fédération française du bâtiment) ; FFTB (Fédération française des tuiles & briques) ; FIB (Fédération de l'industrie du béton) ; FIEEC (Fédération des industries électriques, électroniques et de communication) ; FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier) ; FNCSOP (Fédération des sociétés coopératives et participatives) ; FNTP (Fédération nationale des travaux publics) ; FND (Fédération nationale de la décoration) ; FPI (Fédération des promoteurs immobiliers) ; IFPI (Institut du financement des professionnels de l'immobilier) ; La filière béton ; Pôle habitat FFB ; UNSFA (Union nationale des syndicats français d'architectes) ; UNTEC (Union nationale des économistes de la construction) ; UICB (Union des industriels et constructeurs bois) ; UNAM (Union nationale des aménageurs) ; UNICEM (Union nationale des industries de carrières et des matériaux de construction) ; UNGE (Union nationale des géomètres experts) ; UNIS (Union nationale des professionnels de l'immobilier) ; UNPG (Union nationale des producteurs de granulats) ; UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers) ; UPB (Union plasturgie bâtiment) ; USH ; SNBPE (Syndicat national du béton prêt à l'emploi) ; SNPI (Syndicat national des professionnels de l'immobilier).



CP commun UNIS-FDG



L'Unis et la FDG s'allient pour « faire de l'immobilier de demain une réalité »

immoweek.fr/bureaux/actualite/lunis-et-la-fdg-sallient-pour-faire-de-limmobilier-de-demain-une-realite

Actualités Logement

le 11 Avr 2022



Danielle Dubrac, présidente de l'Unis

L'Unis, union des professionnels de l'immobilier et la FDG, famille des gestionnaires, s'allient pour encourager l'adoption de nouveaux services innovants par les acteurs de l'immobilier. Ce partenariat témoigne d'une vision commune qui place « l'innovation au coeur des pratiques, grâce à une digitalisation choisie qui laisse plus de place à l'humain ».

La FDG, groupement de startups de la PropTech, s'appuie notamment sur la digitalisation pour améliorer l'expérience des clients et des collaborateurs tout en donnant plus de place à l'humain. Les cinq proptech ayant signé le partenariat sont :

- Boks : les consignes intelligentes pour la réception et l'envoi de colis à domicile
- Check & Visit : la solution d'état des lieux certifiés et modélisés en 3D



- Flatsy : la solution dédiée à la gestion des visites immobilières
- GarantMe : la solution de garanties nécessaire à la location
- Inch : la plateforme de communication clients et fournisseurs pour une gestion simplifiée des incidents

« Pour notre organisation, ce rapprochement est un pas de plus vers la modernisation des métiers de l'immobilier. Notre objectif a toujours été d'être en avance sur notre temps. Notre objectif est d'associer les acteurs plutôt que de les opposer. Leur offre complémentaire apporte une expertise supplémentaire à nos adhérents qui pourront alors être plus performants » précise Danielle Dubrac, présidente de l'Unis.

Dans le cadre de l'annonce de ce partenariat, un « tour de France de la FDG » est prévu pour présenter les cinq startups du groupement aux adhérents de l'Unis. La première étape du parcours a eu lieu à la Cité du Vin, à Bordeaux, le 30 mars dernier et la prochaine se tiendra à Nantes, le vendredi 13 mai entre 11 h et 13 h.

Immobilier de demain : l'UNIS et la Famille Des Gestionnaires s'allient



Le groupement de start-ups de la PropTech, la Famille Des Gestionnaires (la FDG), et L'UNIS, l'union des professionnels de l'immobilier s'allient. Ce partenariat vise à accéder à de nouveaux services innovants dans le secteur de l'immobilier. Une vision commune de l'immobilier de demain place l'innovation au coeur des pratiques. Ainsi, une digitalisation choisie et adaptée laissera la place à l'humain.

La Famille Des Gestionnaires oeuvre pour l'immobilier de demain

La famille des gestionnaires est une communauté d'acteurs de la proptech engagés aux côtés des professionnels de la gestion immobilière.

Elle se compose de 7 start-ups :

- Boks (consignes intelligentes pour la réception et l'envoi de colis),
- Check & Visit (état des lieux certifiés et modélisés en 3D),
- Flatsy (solution dédiée à la gestion des visites immobilières),
- Garantme (solution de garantie nécessaire à la location de logement),
- Inch (la plateforme de communication clients et fournisseurs),
- Luko (La néo-assurance habitation),
- WeMaintain (l'alternative pour la maintenance d'ascenseurs).

Ensemble, ces 7 start-ups souhaitent contribuer à la modernisation de la filière immobilière pour l'aider à répondre aux



nouveaux enjeux sociétaux. La digitalisation est perçue comme un moyen de donner plus de place à l'humain. Aussi, l'immobilier de demain accorde une place de choix à l'expérience des clients et des collaborateurs.

Soulignons que 5 start-ups parmi les 7 qui composent la FDG deviennent partenaires de [l'UNIS](#). Il s'agit de Boks, Check & Visit, Flatsy, GarantMe et Inch.



" Alors que l'immobilier est une filière en pleine mutation, l'innovation technologique devient un levier de plus en plus fort pour les professionnels de l'immobilier. Ils souhaitent faire évoluer leur approche de la gestion immobilière. En s'associant, la FDG et l'UNIS rendent les nouveaux services de l'immobilier encore plus accessibles à des milliers d'adhérents, professionnels de l'immobilier. Olivier De Rodellec, co-fondateur de Boks.

L' UNIS joue un rôle de prescripteur d'innovation pour construire l' immobilier de demain

L'UNIS, et tout particulièrement sa présidente, Danielle DUBRAC, perçoit les gains d'efficacité que permettent les services que propose la Famille des Gestionnaires. En effet, les habitudes de vie de la société mutent très vite. De sorte que les start-up permettent de fournir une qualité de service dans l'ère du temps.

Comme première organisation de professionnels de l'immobilier, l'UNIS regroupe tous les métiers liés à l'immobilier. Elle compte plus de 6 300 entités adhérentes en France. Aussi, ce rapprochement est un pas de plus vers la modernisation des métiers de l'immobilier.

" Notre objectif a toujours été d'être en avance sur notre temps. Notre objectif est d'associer les acteurs plutôt que de les opposer. Leur offre complémentaire apporte une expertise supplémentaire à nos adhérents qui pourront alors être plus performants. Danielle Dubrac, présidente de l'UNIS.

Des événements co-organisés par l'UNIS et la FDG prévus dans toutes les régions de France

Dans le cadre de l'annonce de ce partenariat, un " tour de France de la FDG est prévu pour présenter 5 start-ups du groupement aux adhérents de l'UNIS. La première étape du parcours a eu lieu à la Cité du Vin à Bordeaux le 30 mars dernier. Le prochain aura lieu à Nantes le vendredi 13 mai entre 11h00 et 13h00.