



REVUE DE PRESSE UNIS DU 12 AU 18 MARS 2022

SOMMAIRE

- Le Progrès
- www.leprogres.fr
- Sud Ouest
- Sud Ouest
- Charente Libre
- Charente Libre
- www.nordeclair.fr
- www.courrierdesmaires.fr
- www.journaledelagence.com
- batinfo.com
- www.flash-immo.fr
- www.flash-immo.fr



ACTIONS REGIONALES



LOIRE

« Passoires » thermiques : « Il faut agir dès maintenant »

La loi Climat va contraindre de manière progressive les propriétaires de biens présentant un diagnostic de performance énergétique de classe F ou G à améliorer l'habitat. Les Loyers sont gelés pour les logements de classe G. Et le Gouvernement va interdire à la location les logements dits « passoires énergétiques » à partir de 2025.

La loi Climat s'attaque aux passoires thermiques. Ce sont des logements présentant un diagnostic de performance énergétique (DPE) de mauvaise qualité, ce qui induit une forte consommation d'énergie.

« Il n'est plus possible d'augmenter les loyers pour les logements classés G. En 2025, il n'y aura plus de possibilité de louer un bien classé G. En 2028, il en sera de même pour les biens classés F », détaille François Soulier, gérant du cabinet Delomier immobilier à Saint-Etienne et président de l'UNIS (Union des Syndicats de l'Immobilier) Loire, « seul syndicat qui regroupe tous les métiers du secteur de l'immobilier ».

« Dans la Loire, la majorité des logements sont classés en classe énergétique E »

Au niveau des passoires énergétiques, le département ligérien n'est pas un mauvais élève (voir par ailleurs). « Dans la Loire, la majorité des logements sont classés en classe énergétique E. Nous suivons les proportions nationales », précise François Soulier. Mais cette loi Climat touchera à partir de 2034, les logements classés E.

L'échéancier donne l'impression d'avoir une marge de manœuvre,



En 2025, il n'y aura plus de possibilité de louer un bien classé G. Photo Progrès/Adobe Stock

mais François Soulier invite les propriétaires et copropriétaires à se pencher sur la question dès maintenant : « Dans le monde de la copropriété, ce qui est compliqué, c'est que nous sommes dans un temps long. Il faut réunir une assemblée, faire des devis et les faire voter avant de lancer les travaux. Si on veut être prêt pour ces échéances, il faut agir dès maintenant. »

Achat : bien négocié en fonction de la classe énergétique

L'objectif de cette loi est triple : laisser le temps nécessaire aux propriétaires pour faire des travaux de rénovation des logements qu'ils louent, réduire les émissions à gaz à effet de serre et protéger les locatari-

es contre les factures d'énergie trop élevées. Et vu la hausse actuelle du prix du gaz en raison de la guerre en Ukraine, le sujet est plus que jamais d'actualité.

Mais cette loi n'a pas altéré la bonne santé du secteur, comme le souligne François Soulier : « Dans la Loire, le secteur de l'immobilier est sur une dynamique importante. Concernant l'ancien, le problème est que nous avons peu de produits à proposer sur Saint-Etienne. L'offre et la demande font que la hausse des prix se poursuit. » Et dans ce domaine, « la part des investisseurs extérieurs est de plus en plus importante. On le ressent à chaque fois qu'il y a un classement, un article qui met en avant les prix de l'immobilier stéphanois. »

Il y a également des gens qui achètent des biens à surface plus importante pour venir habiter, « mais ce n'est pas la grosse tendance. Le prix au mètre carré va séduire les investisseurs, l'attractivité de la ville par la qualité de ses commerces, services, transports va faire que les gens vont venir s'installer. C'est un temps plus long qui demande un travail de fond. L'investisseur ce qu'il veut, c'est un rendement. Moins il fait de travaux, plus il optimise son investissement. » Cette loi les obligera donc à se mettre aux normes. Les acheteurs doivent donc prendre en compte dès à présent la classe énergétique du DPE et négocier fortement le prix à la baisse pour les biens les plus économes.

Clément GOUTELLE



Une licence pro face aux « difficultés de recrutement » dans l'immobilier

L'IUT de Saint-Etienne accueille depuis quatre ans une licence professionnelle GHC (Gestionnaire de l'habitat collectif) dédiée au métier de gestionnaire de copropriétés ou logements sociaux. Une aubaine pour François Soulier, président de l'Unis Loire : « Nous avons des difficultés dans le recrutement. Il est difficile d'attirer dans nos métiers de la gestion de copropriété. Des gens en partent et peu y viennent. Pour certains postes, il n'y a aucun candidat. »

C'est donc logiquement que l'IUT et l'Unis se sont alliés, cette année, dans le cadre de cette licence professionnelle en alternance : « Nous venons de créer un partenariat pour proposer un certain nombre de postes en alternance. L'objectif est d'en proposer au moins une quinzaine dans la Loire. On intègre les jeunes dans le monde professionnel. Durant cette licence, on les forme à nos outils. Et derrière, l'objectif est de leur proposer un CDI. » L'idée est également de faire changer le regard sur ce métier : « Ce



François Soulier, gérant du cabinet Delomier immobilier à Saint-Etienne et président de l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier) Loire.

Photo Progrès/Clément GOUTELLE

sont des métiers méconnus avec une image négative et erronée. Nous voulons montrer que ce sont des métiers qui au contraire sont attractifs. Les outils ont changé, se sont modernisés. On travaille différemment. C'est un métier de terrain où l'on rencontre du monde. On participe également à la transition écologique. C'est un métier où il existe de nombreuses actions concrètes à mener. »

Le rythme de la formation est de deux jours à l'IUT pour trois jours en entreprise. Joann Pigat, la responsable pédagogique de la formation, met en avant un excellent taux d'employabilité : « L'année dernière, quatre étudiants ont poursuivi un master et les autres ont été embauchés, essentiellement dans le bassin stéphanois. »

Et le public auquel cette licence est dédiée est large : DUT GEA, TC, GACO, Carrières juridiques et un BTS notariat, professions immobilières ou encore une L2 économie, gestion, droit... Les inscriptions sont ouvertes jusqu'à fin avril.

ZOOM

■ 60 704 « passoires » dans la Loire

8,1 % des logements (27 103 biens) sont classés G dans la Loire et ne pourront plus être proposés à la location à partir de 2025, si leur performance énergétique n'est pas améliorée. En 2028, ce sera également le cas de 10,1 % soit 33 601 logements classés F supplémentaires qui devront être améliorés afin d'être proposés à la location. Au total, la Loire compte donc 60 704 logements considérés comme des « passoires thermiques » (Source : Ministère de la transition écologique).

■ Haute-Loire : le mauvais élève

La Haute-Loire compte 34 505 « passoires thermiques ». Rapporté au nombre de logements, c'est énorme. Pour preuve, les taux explosent. Le département altiligérien compte 19,5 %, soit 18 034 logements classés G et 17,8 %, soit 16 471 logements classés F.

Passoires thermiques: «les propriétaires doivent engager les rénovations dès maintenant»

La loi Climat va contraindre de manière progressive les propriétaires de biens présentant un diagnostic de performance énergétique de classe F ou G à améliorer l'habitat.

Les loyers sont gelés pour les logements de classe G. Le Gouvernement va interdire à la location les logements dits « passoires énergétiques » à partir de 2025. Selon François Soulier, président de l'Unis Loire, les propriétaires ne doivent pas attendre pour améliorer leur logement.

La loi Climat s'attaque aux passoires thermiques. Ce sont des logements présentant un diagnostic de performance énergétique (DPE) de mauvaise qualité, ce qui induit une forte consommation d'énergie.

« Il n'est plus possible d'augmenter les loyers pour les logements classés G. En 2025, il n'y aura plus de possibilité de louer un bien classé G. En 2028, il en sera de même pour les biens classés F », détaille François Soulier, gérant du cabinet Delomier Immobilier à Saint-Etienne et président de l'Unis (Union des Syndicats de l'Immobilier) Loire, « seul syndicat qui regroupe tous les métiers du secteur de l'immobilier ».

« Dans la Loire, la majorité des logements sont classés en classe énergétique E »

Au niveau des passoires énergétiques, le département ligérien n'est pas un mauvais élève. « Dans la Loire, la majorité des logements sont classés en classe énergétique E. Nous suivons les proportions nationales », précise François Soulier. Mais cette loi Climat touchera, à partir de 2034, les logements classés E.

A Flourish map

L'échéancier donne l'impression d'avoir une marge de manoeuvre, mais François Soulier invite les propriétaires et copropriétaires à se pencher sur la question dès maintenant : « Dans le monde de la copropriété, ce qui est compliqué, c'est que nous sommes dans un temps long. Il faut réunir une assemblée, faire des devis et les faire voter avant de lancer les travaux. Si on veut être prêt pour ces échéances, il faut prendre des décisions maintenant. »

Achat : bien négocier en fonction de la classe énergétique

L'objectif de cette loi est triple : laisser le temps nécessaire aux propriétaires pour faire des travaux de rénovation des logements qu'ils louent, réduire les émissions à gaz à effet de serre et protéger les locataires contre les factures d'énergie trop élevées. Et vu la hausse actuelle du prix du gaz en raison de la guerre en Ukraine, le sujet est plus que jamais d'actualité.

Mais cette loi n'a pas altéré la bonne santé du secteur, comme le souligne François Soulier : « Dans la Loire, le secteur de l'immobilier est sur une dynamique importante. Concernant l'ancien, le problème est que nous avons peu de produits à proposer sur Saint-Etienne. L'offre et la demande font que la hausse des prix se poursuit. »

Et dans ce domaine, « la part des investisseurs extérieurs est de plus en plus importante. On le ressent à chaque fois qu'il y a un classement, un article qui met en avant les prix de l'immobilier stéphanois. »

À lire aussi

0wEV5-JoL5akbVQRHjBY9axIvpNEcSBXgk6tDvxxGE1B19HL_ElHimP-HrK9jntWdcdFTf-silYHYOp019ANTFJ



Logement : combien de "passoires thermiques" dans votre département ?

Il y a également des gens qui achètent des biens à surface plus importante pour y habiter, « mais ce n'est pas la grosse tendance. Le prix au mètre carré va séduire les investisseurs, l'attractivité de la ville par la qualité de ses commerces, services, transports va faire que les gens vont venir s'installer. C'est un temps plus long qui demande un travail de fond. L'investisseur, ce qu'il veut, c'est un rendement. Moins il fait de travaux, plus il optimise son investissement. »

Cette loi les obligera donc à se mettre aux normes. Les acheteurs doivent donc prendre en compte dès à présent la classe énergie du DPE et négocier fortement le prix à la baisse pour les biens les plus énergivores.

60 704 « passoires » dans la Loire

8,1 % des logements (27 103 biens) sont classés G dans la Loire et ne pourront plus être proposés à la location à partir de 2025, si leur performance énergétique n'est pas améliorée. En 2028, ce sera également le cas de 10,1 % soit 33 601 logements classés F supplémentaires qui devront être améliorés afin d'être proposés à la location. Au total, la Loire compte donc 60 704 logements considérés comme des « passoires thermiques » (Source : Ministère de la transition écologique).

Haute-Loire : le mauvais élève

La Haute-Loire compte 34 505 « passoires thermiques ». Rapporté au nombre de logements, c'est énorme. Pour preuve, les taux explosent. Le département altiligérien compte 19,5 %, soit 18 034 logements classés G et 17,8 %, soit 16 471 logements classés F. Pour rappel, les logements classés G ne pourront plus être loués à partir de 2025 sans travaux.

IUT : une licence pro face aux « difficultés de recrutement » dans l'immobilier

L'IUT de Saint-Etienne accueille depuis quatre ans une licence professionnelle GHC (Gestionnaire de l'habitat collectif) dédiée au métier de gestionnaire de copropriétés ou logements sociaux. Une aubaine pour François Soulier, président de l'Unis Loire : « Nous avons des difficultés dans le recrutement. Il est difficile d'attirer dans nos métiers de la gestion de copropriété. Des gens en partent et peu y viennent. Pour certains postes, il n'y a aucun candidat. »

C'est donc logiquement que l'IUT et l'Unis se sont alliés, cette année, dans le cadre de cette licence professionnelle en alternance : « Nous venons de créer un partenariat pour proposer un certain nombre de postes en alternance. L'objectif est d'en proposer au moins une quinzaine dans la Loire. On intègre les jeunes dans le monde professionnel. Durant cette licence, on les forme à nos outils. Et derrière, l'objectif est de leur proposer un CDI. » L'idée est également de faire changer le regard sur ce métier : « Ce sont des métiers méconnus avec une image négative et erronée. Nous voulons montrer que ce sont des métiers qui au contraire sont attractifs. Les outils ont changé, se sont modernisés. On travaille différemment. C'est un métier de terrain où l'on rencontre du monde. On participe également à la transition écologique. C'est un métier où il existe de nombreuses actions concrètes à mener. »

Le rythme de la formation est de deux jours à l'IUT pour trois jours en entreprise. Joann Pigat, la responsable pédagogique de la formation, met en avant un excellent taux d'employabilité : « L'année dernière, quatre étudiants ont poursuivi un master et les autres ont été embauchés, essentiellement dans le bassin stéphanois. » Et le public auquel cette licence est dédiée est large : DUT GEA, TC, GACO, Carrières juridiques et un BTS notariat, professions immobilières ou encore une L2 économie, gestion, droit... Les inscriptions sont ouvertes jusqu'à fin avril.



0wEV5-JoL5akbVQRhj9GaxIvpNEccSBXgk6tDvxxGE1B19HL_ElHimP-HrKP9jntWdcdFTf-silYIHYOpO19ANTFJ



IMMOBILIER TRANSACTION

La check-list avant d'acheter un bien

VIGILANCE. Vous êtes tombé amoureux d'un bien ? Difficile, dans ce cas, de garder la tête suffisamment froide pour analyser froidement et vérifier soigneusement les points majeurs. Voici une petite liste pour vous aider à le faire

Jean Berthetot de La Gâtéais

Évaluer son prix

Le bien que vous avez visité et qui vous attire est-il au prix juste ? Pour le savoir, n'hésitez pas à consulter des annonces concernant des biens similaires et proches, géographiquement, de celui-ci. Cela pourra vous donner des arguments pour négocier auprès du vendeur un prix à la baisse si vous estimez qu'il est très surévalué. A l'inverse, un prix très bas peut cacher un problème et doit donc

éveiller votre vigilance.

Visiter avec un professionnel

Bien sûr, de nombreux points techniques seront vérifiés par des notaires ou des agents immobiliers, de même que les diagnostics divers. Mais il reste d'autres points qui peuvent vous échapper ; ils n'échapperont pas, en revanche, à l'œil aguerri d'un professionnel du bâtiment, qui verra ici une toiture à refaire rapidement, là un mur à consolider, ailleurs de potentielles fuites d'eau récurrentes, etc. Autant d'éléments dont il faut





Une transaction peut être source de mauvaises surprises pour l'acheteur. Photo DR

là encore tenir compte avant l'achat, car ils peuvent grever un budget.

Se renseigner sur les taxes et charges

Même si elle est supprimée depuis deux ans pour 80 % des foyers, la taxe d'habita-

tion reste en vigueur pour les 20 % restants, certes amputée pour cette année 2022 de 65 % de son montant de 2020. Mais c'est surtout la taxe foncière, qui peut vite grimper, que l'on doit prendre en compte. Sans oublier les charges : un gardien, un jardinier, un rava-

lement de façade, tout cela peut rapidement coûter cher dans une copropriété. Idem pour la dépense énergétique, qui doit être évaluée au plus précis.

Gare aux vices cachés

Une véranda mal posée, une piscine installée sans déclara-

tion préalable, un cabanon de 30 mètres carrés sans permis de construire, ces vices administratifs sont parfois dus à une négligence plus qu'à une volonté de nuire. Mais, dans tous les cas, ils peuvent conduire à ce que l'acheteur rencontre beaucoup de problèmes, même s'il obtient in fine gain de cause en se retournant contre le vendeur. Ce sont parfois des années de procédure pour pas grand-chose... Une excellente façon de vérifier cela est de contacter la mairie pour vérifier que tout a bien été déclaré dans les formes.

Attention au coût des travaux

Vous avez des travaux à faire dans le bien que vous comptez acheter ? Attention aux coûts, prévient Camille Faloci, présidente du pôle Nouvelle-Aquitaine de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). « Avant de s'engager, il faut vraiment bien vérifier, avec un professionnel du bâtiment, combien vont coûter ces travaux. On voit assez régulièrement des acheteurs, notamment des primo-accédants, qui s'imaginent pouvoir rénover facilement, faire eux-mêmes une partie des travaux et donc minimiser l'enveloppe qui leur est dévolue. D'expérience, je dirais que celle-ci va toujours être 20 % plus élevée que la somme initialement imaginée. C'est un poste budgétaire à intégrer dans l'achat », prévient Camille Faloci.



IMMOBILIER TRANSACTION

Achat immobilier, ces points de vigilance à avoir



ANTICIPATION. Pour bien sécuriser l'achat d'une maison ou d'un appartement, il importe de garder à l'esprit quelques points de vigilance précis qui peuvent éviter les mauvaises surprises

En Gironde, en 2021, le nombre de ventes d'appartements, de maisons et de terrains a bondi de 13,4 % par rapport à 2020. PHOTO DR



Jean Berthelot de La Glétais

Franchir le pas et acheter un bien immobilier, c'est toujours une étape particulièrement importante dans une vie. C'est souvent une démarche vectrice de moments joyeux, mais cela peut aussi vite devenir un cauchemar si certains aspects n'ont pas été suffisamment anticipés. Parmi ceux-ci, « il faut penser à tout ce qui n'est pas apparent, ce que l'on ne voit pas lorsque l'on fait une ou même plusieurs visites », commence Camille Faloci, fondatrice de l'agence Alliance ADB, spécialisée dans l'externalisation de la gestion locative et l'accompagnement en développement pour les administrateurs de biens, et présidente du pôle Nouvelle-Aquitaine de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). « Il ne faut jamais oublier que l'on achète le bien dans l'état dans lequel on l'a visité. Il y a certes les diagnostics, qui vont permettre d'avoir une vision assez poussée et complète de tout ce qui concerne l'énergie,

le plomb, les termites, l'amiante, etc. Mais cela ne suffit pas toujours. Les maisons ont forcément vécu, et il faut s'assurer de nombreux points techniques. Si l'on passe par un professionnel, c'est lui qui va s'en occuper. Mais il faut rester vigilant si l'on passe en direct. On peut notamment penser aux problèmes liés à l'assainissement », poursuit Camille Faloci. Des questions spécifiques se posent aussi lorsque l'on achète un appartement. « Il faut consulter le carnet d'entretien de la copropriété, regarder ce qui est fait et ce qui pourrait être à venir. Cela, c'est vraiment une source régulière d'insécurité au moment de l'achat. L'exemple typique, c'est le ravalement de façade, qui peut vite plomber un budget s'il n'a pas été anticipé. »

Bien répartir selon les apports

Mais au-delà du bien lui-même et de ses caractéristiques, il est aussi nécessaire d'être attentif aux

conditions du crédit immobilier et de son assurance. « En particulier, faire attention à sa traçabilité dans le compromis de vente de l'achat. Dans la clause suspensive, on doit détailler ce que l'on compte faire d'un point de vue bancaire : tel taux, tel apport, etc. Un refus peut arriver, mais il faut qu'il se fasse sur des conditions proches de celles qui étaient décrites dans le compromis. Sinon, on ne peut pas se dégager de l'acquisition, et les choses peuvent devenir très compliquées », prévient Camille Faloci. Quand on achète à deux, on n'envisage pas toujours que les choses puissent mal se passer. Mais une séparation peut compliquer tout cela. « Il est donc important de bien répartir ce qui appartient à qui en fonction de l'apport, c'est un autre point de vigilance qui peut compliquer la revente si les choses ne sont pas claires », conclut la présidente de l'Unis Nouvelle-Aquitaine.



Camille Faloci, présidente de l'Unis Nouvelle-Aquitaine Photo DR



IMMOBILIER TRANSACTION

Achat immobilier, ces points de vigilance à avoir



ANTICIPATION. Pour bien sécuriser l'achat d'une maison ou d'un appartement, il importe de garder à l'esprit quelques points de vigilance précis qui peuvent éviter les mauvaises surprises

En Gironde, en 2021, le nombre de ventes d'appartements, de maisons et de terrains a bondi de 13,4 % par rapport à 2020. Photo DR

Jean Berthelot de La Glétais

Franchir le pas et acheter un bien immobilier, c'est toujours une étape particulièrement importante dans une vie. C'est souvent une démarche vectrice de moments joyeux, mais cela peut aussi vite devenir un cauchemar si certains aspects n'ont pas été suffisamment anticipés. Parmi ceux-ci, « il faut penser à tout ce qui n'est pas apparent, ce que l'on ne voit pas lorsque l'on fait une ou même plusieurs visites », commence Camille Faloci, fondatrice de l'agence Alliance ADB, spécialisée dans l'externalisation de la gestion locative et l'accompagnement en développement pour les administrateurs de biens, et présidente du pôle Nouvelle-Aquitaine de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). « Il ne faut jamais oublier que l'on achète le bien dans l'état dans lequel on l'a visité. Il y a certes les diagnostics, qui vont permettre d'avoir une vision assez poussée et complète de tout ce qui concerne l'énergie,

le plomb, les termites, l'amiante, etc. Mais cela ne suffit pas toujours. Les maisons ont forcément vécu, et il faut s'assurer de nombreux points techniques. Si l'on passe par un professionnel, c'est lui qui va s'en occuper. Mais il faut rester vigilant si l'on passe en direct. On peut notamment penser aux problèmes liés à l'assainissement », poursuit Camille Faloci. Des questions spécifiques se posent aussi lorsque l'on achète un appartement. « Il faut consulter le carnet d'entretien de la copropriété, regarder ce qui est fait et ce qui pourrait être à venir. Cela, c'est vraiment une source régulière d'insécurité au moment de l'achat. L'exemple typique, c'est le ravalement de façade, qui peut vite plomber un budget s'il n'a pas été anticipé. »

Bien répartir selon les apports

Mais au-delà du bien lui-même et de ses caractéristiques, il est aussi nécessaire d'être attentif aux

conditions du crédit immobilier et de son assurance. « En particulier, faire attention à sa traçabilité dans le compromis de vente de l'achat. Dans la clause suspensive, on doit détailler ce que l'on compte faire d'un point de vue bancaire : tel taux, tel apport, etc. Un refus peut arriver, mais il faut qu'il se fasse sur des conditions proches de celles qui étaient décrites dans le compromis. Sinon, on ne peut pas se dégager de l'acquisition, et les choses peuvent devenir très compliquées », prévient Camille Faloci. Quand on achète à deux, on n'envisage pas toujours que les choses puissent mal se passer. Mais une séparation peut compliquer tout cela. « Il est donc important de bien répartir ce qui appartient à qui en fonction de l'apport, c'est un autre point de vigilance qui peut compliquer la revente si les choses ne sont pas claires », conclut la présidente de l'Unis Nouvelle-Aquitaine.



Camille Faloci, présidente de l'Unis Nouvelle-Aquitaine Photo DR





IMMOBILIER TRANSACTION

La check-list avant d'acheter un bien

VIGILANCE. Vous êtes tombé amoureux d'un bien ? Difficile, dans ce cas, de garder la tête suffisamment froide pour analyser froidement et vérifier soigneusement les points majeurs. Voici une petite liste pour vous aider à le faire

Jean Berthelot de La Glétais

Évaluer son prix

Le bien que vous avez visité et qui vous attire est-il au prix juste ? Pour le savoir, n'hésitez pas à consulter des annonces concernant des biens similaires et proches, géographiquement, de celui-ci. Cela pourra vous donner des arguments pour négocier auprès du vendeur un prix à la baisse si vous estimez qu'il est très surévalué. A l'inverse, un prix très bas peut cacher un problème et doit donc

éveiller votre vigilance.

Visiter avec un professionnel

Bien sûr, de nombreux points techniques seront vérifiés par des notaires ou des agents immobiliers, de même que les diagnostics divers. Mais il reste d'autres points qui peuvent vous échapper ; ils n'échapperont pas, en revanche, à l'œil aguerri d'un professionnel du bâtiment, qui verra ici une toiture à refaire rapidement, là un mur à consolider, ailleurs de potentielles fuites d'eau récurrentes, etc. Autant d'éléments dont il faut





Une transaction peut être source de mauvaises surprises pour l'acheteur. Photo DR

là encore tenir compte avant l'achat, car ils peuvent grever un budget.

Se renseigner sur les taxes et charges

Même si elle est supprimée depuis deux ans pour 80 % des foyers, la taxe d'habita-

tion reste en vigueur pour les 20 % restants, certes amputée pour cette année 2022 de 65 % de son montant de 2020. Mais c'est surtout la taxe foncière, qui peut vite grimper, que l'on doit prendre en compte. Sans oublier les charges : un gardien, un jardinier, un ravalement

de façade, tout cela peut rapidement coûter cher dans une copropriété. Idem pour la dépense énergétique, qui doit être évaluée au plus précis.

Gare aux vices cachés

Une véranda mal posée, une piscine installée sans déclara-

tion préalable, un cabanon de 30 mètres carrés sans permis de construire, ces vices administratifs sont parfois dus à une négligence plus qu'à une volonté de nuire. Mais, dans tous les cas, ils peuvent conduire à ce que l'acheteur rencontre beaucoup de problèmes, même s'il obtient in fine gain de cause en se retournant contre le vendeur. Ce sont parfois des années de procédure pour pas grand-chose... Une excellente façon de vérifier cela est de contacter la mairie pour vérifier que tout a bien été déclaré dans les formes.

Attention au coût des travaux

Vous avez des travaux à faire dans le bien que vous comptez acheter ? Attention aux coûts, prévient Camille Faloci, présidente du pôle Nouvelle-Aquitaine de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). « Avant de s'engager, il faut vraiment bien vérifier, avec un professionnel du bâtiment, combien vont coûter ces travaux. On voit assez régulièrement des acheteurs, notamment des primo-accédants, qui s'imaginent pouvoir rénover facilement, faire eux-mêmes une partie des travaux et donc minimiser l'enveloppe qui leur est dévolue. D'expérience, je dirais que celle-ci va toujours être 20 % plus élevée que la somme initialement imaginée. C'est un poste budgétaire à intégrer dans l'achat », prévient Camille Faloci.

Trouver un toit aux étudiants bordelais, l'objectif d'une métropole sous tension



© Adobe stock

Entre pénurie de l'offre et prix prohibitifs, Bordeaux est devenue depuis quelques années une ville quasi inaccessible aux étudiants, qui sont plus de 105 000 sur tout l'agglomération. Pour remédier à la crise, la région et Bordeaux métropole ont signé un contrat d'objectifs visant la construction de 6 000 logements d'ici 2030.

Près de 700 euros pour un appartement de type 1 dans le secteur de la Porte de la Monnaie ; 780€ pour 20m² à la Victoire et 1 000€ pour un T2 dans le quartier Saint-Bruno : les prix de l'immobilier ont explosé ces dernières années à Bordeaux. Avec son corollaire : trouver un logement étudiant est devenu un parcours du combattant. « C'est une des villes les plus chères de France, confirme Séléna, représentante du syndicat Solidaires Etudiant.e.s Bordeaux. Les prix ont augmenté de 10% en 2019 avec un loyer mensuel moyen s'élevant à 735€. Cela devient très compliqué de se loger quand on fait ses études. »

Alors, sur le campus, c'est le système D. « Certains habitent dans des squats, d'autres dorment dans leurs voitures ou finissent sur le canapé d'un copain en attendant mieux », poursuit Séléna. Une situation plus difficile encore pour les étudiants étrangers dont les dossiers ne sont même pas pris en compte par les agences immobilières. « Trop complexe à recouvrir en cas de problème, confirme Camille Faloci, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) Nouvelle Aquitaine. » Ces derniers errent alors de location Airbnb en location Airbnb... quand ils ne sont tout simplement pas victimes d'arnaque. En témoigne la déconvenue d'une étudiante allemande originaire de Munich, séduite par l'annonce d'un loft de 20m² sur le site « Le Bon coin » jusqu'à ce qu'elle s'aperçoive qu'elle devait partager une mezzanine avec son loueur !

Pénurie de l'offre. Selon une étude de l'Insee et du Crous Bordeaux Aquitaine parue à la rentrée 2021, Bordeaux métropole



capte aujourd'hui, à elle seule, 37% des étudiants néo-aquitains. Cette concentration engendre une véritable tension sur le marché locatif, notamment sur les logements de petite taille dont les prix flambent. « Juste avant la crise sanitaire, il n'y avait plus du tout de stock, confirme Camille Faloci. Le peu de studios à louer, les étudiants se l'arrachaient ! » En cause ? La forte attractivité du territoire. Entre l'arrivée de la LGV en 2017 qui met la cité bordelaise à 2 heures de Paris et son attrait touristique (Cité du vin, patrimoine mondial de l'Unesco, etc.), Bordeaux et sa métropole ont le vent en poupe. En 2021, elle se hisse même sur la 2e marche des métropoles les plus attractives de France... devant Toulouse ! Mais, cette attractivité a un prix. Outre l'offre insuffisante de logements, de nombreux propriétaires attirés par l'aspect plus lucratif de la location de courte durée ont retiré leur bien du marché traditionnel pour le louer sur des plates-formes d'hébergement, accentuant encore plus le phénomène de tension.

6 000 logements en dix ans. Le territoire compte actuellement près de 105 000 étudiants. « Nous en attendons entre 115 000 et 120 000 d'ici 2027, précise Louis Furtado, chargé de mission au Crous Bordeaux Aquitaine. La métropole bordelaise est victime de son attractivité mais aussi de l'accroissement démographique de la population étudiante. »

Conscients du problème, les politiques ont pris le taureau par les cornes. En 2021, la région Nouvelle-Aquitaine et Bordeaux métropole ont signé un contrat d'objectifs et d'orientations pour créer 6 000 logements d'ici dix ans soit 600 par an. « Actuellement, nous avons 9 logements conventionnés pour 100 étudiants. L'objectif est de passer à 12 d'ici 2030 », conclut Louis Furtado. Un début de solution... à long terme !

Les leçons : « Une situation kafkaïenne »

Jean-Jacques Puyobrau, maire de Floirac et vice-président de Bordeaux Métropole chargé du logement

1 Construire davantage

« Il manque aujourd'hui entre 40 000 et 43 000 logements pour répondre à la demande sur le territoire. Il faut dire que la métropole accueille près de 12 000 personnes supplémentaires par an. Alors, même si nous sommes conscients du problème, c'est un vrai tonneau des Danaïdes ! Concernant le logement étudiant, nous avons signé un contrat d'objectifs avec l'Etat, la région, le Crous et les bailleurs sociaux afin de construire 6 000 logements d'ici 2030, soit 600 par an. La difficulté aujourd'hui est que les fonciers sont rares et chers. Les grands projets urbains sont derrière nous ou en cours de développement. Je pense notamment à l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique qui devrait permettre de construire près de 15 000 logements dont du logement étudiant d'ici 2030 autour de la gare Saint-Jean et des communes de Bègles et de Floirac.

2 Changer les mentalités

L'autre problème est que la population ne veut plus entendre parler de nouveaux projets de construction. Dès que les maires déposent des permis, les recours pleuvent. On déplore la pénurie de logements mais dès qu'on veut construire, on se heurte à l'opinion publique. C'est kafkaïen ! Il y a un sentiment de saturation de la métropole. Pourtant, si nous voulons maîtriser l'étalement urbain qui menace la biodiversité (artificialisation des sols, engorgement des axes de circulation), il va falloir repenser la ville et privilégier la verticalité. Nous allons donc devoir faire preuve de pédagogie afin d'acculturer les habitants et de changer les mentalités...

3 Lutter contre le mal-logement

Les efforts doivent également porter sur le mal-logement. En effet, il y a une telle pénurie que tout se loue, y compris parfois

dans des conditions misérables. C'est pourquoi Bordeaux métropole expérimente sur 16 communes le permis de louer, le permis de diviser et la déclaration de mise en location. Le permis de louer permettra d'interdire ou de soumettre à conditions la mise en location d'un bien qui porterait atteinte à la sécurité, à la salubrité des occupants ou ne respecterait pas les critères de décence. »

Ce que dit la loi

Quinze ans après la loi « responsabilités locales » de 2004 qui prévoyait la mise en place d'observatoires de l'habitat, et afin de disposer d'une meilleure connaissance des problématiques du logement étudiant, des associations d'élus locaux, dont celle des villes universitaires de France (Avuf), en lien avec la Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau), ont lancé la création d'observatoires territoriaux du logement étudiant. Une trentaine a ainsi été labellisée en 2019 dont l'Observatoire du logement étudiant en Nouvelle Aquitaine (Olena). Ces dispositifs devraient permettre, à terme, de mieux connaître la réalité du logement des étudiants selon les territoires et de proposer des améliorations.

Les acteurs

La ville de Bordeaux. En 2017, la mairie a voté un dispositif visant à contrôler que les particuliers ne louent pas leur logement plus de 120 nuits par an sur des plateformes du type Airbnb ou Abrisel. Les propriétaires doivent désormais obtenir un numéro d'enregistrement et l'afficher dans leur annonce. Objectif : remettre des logements dans le parc locatif et juguler la hausse des prix.

Le Crous Bordeaux Aquitaine. Actuellement, le Crous dispose de 8 000 places en cité universitaire sur la métropole. « Le Plan de relance a permis de financer des projets de rénovation et de créer 115 logements supplémentaires par surélévation au village 1 ainsi que 61 au village 3 », précise Louis Furtado, chargé de mission au Crous.

Bordeaux métropole. Après Lille et Paris, courant 2022, l'encadrement des loyers sera effectif à Bordeaux. Désormais, ces derniers ne pourront pas dépasser de plus de 20% le prix médian établi par la préfecture. De quoi lutter contre l'augmentation trop forte des prix à la location.



ENCADREMENT DES LOYERS

Lille : l'encadrement des loyers contesté devant le conseil d'État

AFP

Les professionnels de l'immobilier n'en démordent pas et ont décidé de se battre jusqu'au bout pour contester le bien fondé du dispositif d'encadrement des loyers.

Mercredi à Paris, devant les magistrats du conseil d'État, plusieurs associations parisiennes ainsi que la chambre FNAIM du Nord ont tenté d'obtenir l'annulation du décret.

Le décret signé par Édouard Philippe le 22 janvier 2020, délimite le périmètre du territoire de la Métropole européenne de Lille sur lequel est mis en place l'encadrement des loyers prévu par la loi de 2018.

À titre expérimental, Paris et Lille testent donc ce dispositif destiné à contenir le prix des loyers dans des fourchettes raisonnables, dans le cadre du droit au logement auquel tout un chacun doit pouvoir prétendre. Si l'expérience ainsi menée s'avère concluante au bout de huit années, le dispositif sera étendu à 26 autres agglomérations françaises.

Raison pour laquelle les requérants espèrent bien faire de Paris et Lille une jurisprudence anéantissant le projet d'encadrement dans son ensemble. Comme l'a rappelé mercredi le rapporteur public de la haute juridiction administrative, ce périmètre a été défini par décret, sur proposition de l'intercommunalité lilloise, dans « le cadre de la mixité sociale et afin de lutter contre les difficultés d'accès au logement ». Lille étant classée parmi les localités à « zone d'urbanisation tendue » s'est logiquement retrouvée éligible.

Des conditions « respectées » selon le magistrat parisien

« Pour la mise en place d'une zone où les loyers sont encadrés, quatre conditions doivent être respectées » a rappelé le magistrat parisien, à savoir un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen dans le parc locatif social, un niveau de loyer médian élevé, un faible taux de logements commencés rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années et enfin des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celle-ci.

Le rapporteur public conclut au rejet du pourvoi

Rappelant que ces quatre conditions étaient parfaitement remplies à Lille, le rapporteur public a jugé que les arguments de contestations avancés par le FNAIM du Nord n'étaient pas fondés et que « le décret ne portait pas atteinte à l'égalité » entre acteurs du marché. Il a donc conclu au rejet du pourvoi tandis que le défenseur de la FNAIM a jugé « trop vagues les définitions » de l'encadrement des loyers. Décision définitive du conseil d'Etat dans les prochaines semaines.

En juillet dernier, des requêtes contre l'encadrement des loyers (portées par la Fédération nationale des agents immobiliers, Union nationale des syndicats de l'immobilier, Union nationale des propriétaires immobiliers) avaient été rejetées par le tribunal administratif de Lille.

0gOqstZYSdqfifqfLxT1cGjPL18P3NGcAa00V3dWwZc0TUL_k8buMmuQIwWM-AefNkwicv2WREXkvE_A8wbqjQJQ1





0gOqstZY5dqffqulLxT1cGjPL18P3NGcAa00V3dWwZc0TUJ_k8buMmuQlwWM-AstNkwcV2WREKkVE_A8wbqjQNjQ1



PRESIDENTIELLES 2022

Présidentielle 2022 : la mesure qu'ils veulent voir aboutir

À l'aube de l'élection présidentielle, la [FNAIM](#), l'[UNIS](#) et le SNPI partagent la mesure qu'ils voudraient voir porter par les candidats.



Même si l'habitat est le premier poste de dépenses des ménages et que la France souffre d'une pénurie de logements, l'immobilier est souvent considéré comme le parent pauvre des politiques publiques. Alors qu'on parle de « frénésie immobilière » depuis la crise du Covid-19, le sujet du logement reste relativement absent de la campagne présidentielle. À gauche comme à droite, les propositions pour fluidifier le marché immobilier et faciliter l'accès au logement se font rares. Seule la rénovation énergétique du parc existant semble susciter de vifs débats.

Cette année encore, c'est donc uniquement sous le prisme de l'écologie mais aussi du pouvoir d'achat et de la fiscalité que l'immobilier est abordé par les candidats en course à la présidentielle. À quelques semaines du premier tour de l'élection, les représentants des trois principaux syndicats ([FNAIM](#), [UNIS](#) et SNPI) ont décidé de faire entendre leurs voix en rappelant la mesure phare qu'ils voudraient personnellement voir aboutir à l'issue des élections et, a fortiori, durant le prochain quinquennat.

Danielle Dubrac, présidente de l'UNIS : Créer des incitations fiscales pour les propriétaires





Aujourd'hui, les dépenses liées au logement représentent plus de 20 % du budget des ménages, du fait, notamment, de la hausse des prix, des loyers, des charges... Il est temps de redonner du pouvoir d'achat aux Français, qui ne devraient pas avoir à arbitrer entre le logement, l'éducation, la culture, les loisirs et le transport. La proposition que j'aimerais voir aboutir, c'est la mise en place d'un pacte locatif de responsabilité, qui inciterait les propriétaires de biens à réduire leur loyer en contrepartie d'incitations fiscales. Concrètement, cela permettrait de s'extraire de la multiplicité des niches fiscales afin de revenir à un système plus large, récompensant les propriétaires acceptant de proposer un bien à un loyer modéré et correctement rénové sur la base d'un diagnostic de performance énergétique adéquat, par exemple. De la même manière, on pourrait supprimer la taxe foncière, qui constitue un frein à l'investissement locatif et qui fragilise le pouvoir d'achat des Français. Toujours dans cette optique de soulager les ménages, il faudrait enfin sanctuariser les moyens budgétaires de MaPrimeRénov dans le cadre d'une loi de programmation pluriannuelle. Le montant de cette aide devrait, par ailleurs, rester inchangé lorsque la décision de rénover est prise par les copropriétés, en assemblée générale, y compris si les travaux sont enclenchés plusieurs années après.

Jean-Marc Torrollion, président de la FNAIM : Préserver le parc privé locatif



Ce que j'attends des candidats à l'élection présidentielle, c'est qu'ils préservent le parc locatif privé. À mes yeux, cela implique deux choses : renégocier le calendrier de la loi Climat & Résilience sur la rénovation énergétique et repenser la politique d'accompagnement financier. En ce qui concerne le calendrier, je le trouve irréaliste, d'autant plus que le nombre de « passoires thermiques » est supérieur à ce qui avait été annoncé. On ne parle pas de 4,8 millions de logements énergivores comme l'indiquait jusqu'alors l'ONPE mais de 7 à 8 millions qui sont classés F et G, selon le nouveau DPE. C'est considérable dans la mesure où ils seront interdits à la location dès 2025 pour les G et 2028 pour les F. Or, on ne peut pas se passer de ces logements en France. Par ailleurs, il faut garder en tête que, dans le parc privé locatif, la majorité des logements sont en copropriété. Pour accompagner ces propriétaires, l'une des solutions serait de s'appuyer sur les plans pluriannuels de travaux de copropriété. D'une manière plus générale, il faut aussi accroître la possibilité d'imputer le déficit fiscal sur le revenu global et créer des produits d'épargne verte pour aider les Français à financer ces travaux coûteux. Cette volonté de préserver le parc privé locatif, je l'ai uniquement entendue au sein des Républicains, dans les discours de Marine Le Pen ainsi que chez les écologistes.

Alain Duffoux, président du SNPI : réformer la plus-value immobilière



Si je devais choisir une seule mesure à défendre dans le cadre des prochaines élections, ce serait la réforme de la plus-value immobilière. Cette dernière constitue un frein aux mutations et renvoie un mauvais signal aux propriétaires investisseurs, qui regardent à deux fois avant de mettre leurs biens sur le marché. Aujourd'hui, l'exonération totale des plus-values immobilières au titre de l'impôt sur le revenu est acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans. L'exonération complète des plus-values au titre des prélèvements sociaux reste, quant à elle, acquise au bout de 30 ans. Il faudrait limiter ces deux délais à 15 ans maximum. De cette manière, les biens se vendraient plus vite, les rotations seraient plus nombreuses et le marché immobilier pourrait enfin se fluidifier. Nous constatons qu'un nombre croissant de propriétaires refusent de vendre leur bien à cause de cette taxation sur la plus-value. Cumulé au fait que certains veulent également sortir de l'investissement locatif, du fait des contraintes en matière de rénovation énergétique devenues trop lourdes, ça fait beaucoup ! Des mesures incitatives, notamment fiscales seraient par exemple les bienvenues pour aider ces propriétaires. Malheureusement, aucun candidat à l'élection présidentielle ne semble porter ce combat. Ils sont conscients de l'enjeu mais ne semblent pas prompts à passer à l'action.



ALLIANCE HQE-GBC

Le collectif de la rénovation globale en copropriété rejoint l'Alliance HQE-GBC pour atteindre les ambitions de 2050

Face aux objectifs gouvernementaux fixés pour rénover l'ensemble du parc immobilier au standard Bâtiment Basse Consommation (BBC) d'ici 2050, le Collectif de la Rénovation Globale en Copropriété (RGC), créé il y a un an sous l'impulsion d'acteurs professionnels engagés, rejoint aujourd'hui l'Alliance HQE-GBC, rassemblant les professionnels pour un cadre de vie durable.

Porté par un esprit d'intérêt général commun, le Collectif entend bénéficier de la puissance de l'Alliance pour mobiliser plus encore usagers et professionnels, fluidifier le processus de rénovation globale et démultiplier les chantiers ambitieux.

Relever ensemble le défi de la réduction des émissions de carbone

En France, on compte près de 460 000 copropriétés, soit 10 millions de logements. Environ 100 000 copropriétés soit 1,1 million logements sont considérés comme des passoires énergétiques. Rénover l'ensemble du parc immobilier au standard BBC d'ici 2050 est l'un des objectifs du projet de loi Climat et Résilience avec une étape visant à éliminer les passoires thermiques d'ici 2025. De plus dès 2028, il ne sera plus possible de louer un appartement classé F ou G.

Face à cet enjeu majeur aussi bien environnemental, sociétal, qu'économique, il est apparu urgent aux acteurs de la filière de se mobiliser dans le cadre d'un collectif avec pour vocation de réfléchir et d'agir depuis l'intérieur et avec l'ensemble de la filière (MOA, Maîtrise d'Usage, MOE, AMO, Entreprises, Industriels, fournisseurs d'énergie et organismes de sensibilisation du public) dans le but de multiplier les rénovations globales efficaces en copropriété.

Créé en février 2021 à l'initiative de l'UNIS et de l'UNSFA, le Collectif de la Rénovation Globale en Copropriété s'est ouvert à près de 60 participants dont UNIS, UNSFA, FNAIM, CINOV (voir détail page suivante).

Afin d'accélérer la massification de la rénovation énergétique des copropriétés en s'appuyant sur la force de l'intelligence collective, le Collectif intègre à partir d'aujourd'hui l'Alliance HQE-GBC France en créant un groupe de travail dédié.

Pour Marjolaine Meynier-Millefert, Présidente de l'Alliance HQE-GBC France : " L'intégration du collectif, dont les missions font écho à l'intérêt public était, de fait, naturelle pour l'Alliance HQE-GBC France. La massification de la rénovation est nécessaire pour réduire les émissions de GES du secteur bâtiment. La naissance de ce nouveau groupe de travail au sein de l'Alliance HQE-GBC est un bon signal pour une prise en compte environnementale et globale de la rénovation qui devient alors une démarche ambitieuse de développement durable."

Pour Emira Zaag, architecte et pilote UNSFA de l'action " Collectif de la Rénovation Globale en Copropriété : "Portés par les mêmes valeurs fortes de travail collaboratif, de développement durable et d'innovation que l'Alliance HQE-GBC, c'est tout naturellement que les membres du Collectif ont choisi de la rejoindre. Les axes de la feuille de route du Collectif s'inscrivent pleinement dans les 4 missions principales de l'Alliance et dans sa vision holistique et interprofessionnelle de la fabrication d'un cadre de vie durable. Enfin, le Collectif partage les 4 engagements (Qualité de vie, respect de l'environnement, performance économique et management responsable) de l'Alliance HQE-GBC."

Un but commun : pousser l'innovation collective !

Pour fluidifier le processus de rénovation globale et démultiplier les chantiers, le groupe de travail Rénovation Globale en Copropriété s'appuiera sur 4 axes d'actions fortes nourries par l'innovation collective :



- 1. Faciliter la commande de rénovations globales efficaces grâce à la systématisation de la réalisation d'un diagnostic technique global et la définition d'un langage commun pour mettre en place des guides et référentiels.
- 2. Proposer des outils opérationnels, notamment des formations par cœur de métier et interdisciplinaires, une base de données documentaire centralisée, une boîte à outils de gestion de projet de rénovation, un mode de dévolution des marchés.
- 3. Développer le réseau des professionnels en déployant en régions la politique nationale de rénovation des copropriétés et en faisant la promotion des actions interprofessionnelles sur le territoire.
- 4. Innover dans les financements en exploitant les financements verts, les prêts avance mutation (PAM), le levier surélévation...



REFORME DE LA COPROPRIÉTÉ

Réforme de la copropriété en France : une réforme réussie ?



Attendue depuis plusieurs mois, la réforme de la copropriété est une opération inédite, publiée dans le Journal Officiel. Saluée pour ses nombreuses avancées, sa sortie génère toutefois de nombreux débats auprès des professionnels de l'immobilier qui regrette la suppression de son article phare : le plan pluriannuel de travaux ! Une disposition qu'ils jugeaient essentielle dans leurs propositions !

Le retrait du PPT, une mesure impopulaire

L'avis de Jean Marc Torollion, président de la FNAIM

Jean-Marc Torrollion, président de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) qualifie de « surprise » le retrait de cet article rendant obligatoire un plan pluriannuel de travaux (PPT).

Cette disposition a fait l'objet de longs mois de travaux au sein du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI) et pour celui-ci la mise en place du plan pluriannuel des travaux aurait permis une « plus grande anticipation de la part des copropriétaires ». Ce qui aurait été fort utile pour prévenir de nombreux sinistres comme celui de la rue d'Aubagne, à Marseille, le 5 novembre 2018 (incendies d'immeubles non rénovés).

L'avis de Géraud Delvolé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier



Pour sa part, Géraud Delvolvé, estime que ce retrait peut être justifié. Il pense que le caractère obligatoire du plan pluriannuel de travaux aurait pu souffrir de l'imprécision d'une planification des travaux dans l'espace et le temps. Géraud Delvolvé reconnaît tout de même que la mise en place obligatoire d'un plan pluriannuel de travaux aurait eu pour effet de stimuler les réflexes d'anticipation dans la gestion des copropriétés. Ces réflexes auraient eu pour corollaire une culture de la maintenance des bâtiments, surtout pour les immeubles de plus de 15 ans !

L'avis Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du Management des Services Immobiliers

Henry Buzy-Cazaux, quant à lui, regrette que l'Ordonnance ne considère pas les propositions faites par les professionnels de l'immobilier. À son avis, le retrait de l'article 13 est préjudiciable pour deux raisons majeures :

- D'une part, le plan pluriannuel de travaux permettait d'étaler à court, moyen ou long terme les travaux de remise à niveaux des copropriétés de plus de 15 ans. Cette planification pluriannuelle aurait amené les copropriétaires à adapter les immeubles aux exigences légales, notamment en ce qui concerne la protection de l'environnement. Les travaux obligatoires auraient aussi concerné les opérations de réfection et de consolidation des architectures des immeubles.

- D'autre part, selon Henry Buzy-Cazaux, le renflouement des fonds alloués aux travaux allait se faire de manière permanente, ce qui aurait permis des planifications plus objectives.

Le président de l'Institut du Management des Services Immobiliers regrette également que l'État ait modifié le texte, sans avoir prévenu Hugues Périnet-Marquet. En effet, Hugues Périnet-Marquet est le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI), grand architecte du projet d'un plan pluriannuel de travaux. Il a découvert le retrait de l'article dans le Journal Officiel. En effet, quelques heures avant la publication de l'Ordonnance au Journal Officiel, le 31 octobre 2019, les professionnels de l'immobilier en France s'attendaient à une adoption du projet de mise en place obligatoire du plan pluriannuel de travaux. Mais tel n'est pas le cas !

Face à la déception des professionnels de l'immobilier, le ministre Julien Denormandie a néanmoins affirmé revoir sa copie et la fameuse mesure pourrait être réintroduite dans le texte dans les mois à venir !

Une réforme globalement satisfaisante

Une implication plus active et plus participative dans la gestion des immeubles

En dehors du retrait de l'article 13, Jean-Marc Torrollion, le président FNAIM se satisfait de l'expression de l'égalité juridique des copropriétaires. La réforme consacre une implication plus active et participative dans la gestion des immeubles. Tous les copropriétaires sont égaux dans les actions à entreprendre dans ce sens. Cette approche participative est matérialisée par la mise en place d'un régime juridique suffisamment égalitaire. Cette égalité écarte le risque d'un système ambivalent, qui pouvait provoquer, selon Jean-Marc Torrollion, des différences dans le traitement juridique et fiscal des copropriétés en France.

La prise en compte de la particularité des bâtiments

Le président de la FNAIM salue le fait que la réforme tienne compte des particularités de certains bâtiments (comme les immeubles professionnels) et les copropriétés de moindre envergure, qui requièrent une gestion moins rigoureuse.

Renforcement du rôle du syndicat des copropriétaires

Par ailleurs, il estime que la mise en place d'un syndicat des copropriétaires et le renforcement de son rôle sont des avancées

remarquables. En effet, cette entité avait un rôle qui se réduisait à l'observation de la gestion des immeubles. Désormais, le syndicat sera responsable non seulement de la bonne gestion, mais aussi de la politique de conservation et d'amélioration de l'état des lieux. Ainsi, le syndicat des copropriétaires joue un rôle clé dans le respect des exigences qu'imposent les logements de plus de 15 ans. Le président de la FNAIM s'attend à plus d'efficacité de la part de ces organisations, dont le rôle est un peu plus accru. Les attributions du syndicat et les nouvelles possibilités qui lui sont données constituent des avancées, pour plus d'efficacité dans la gestion immobilière.

Assouplissements dans les procédures de prise de décision

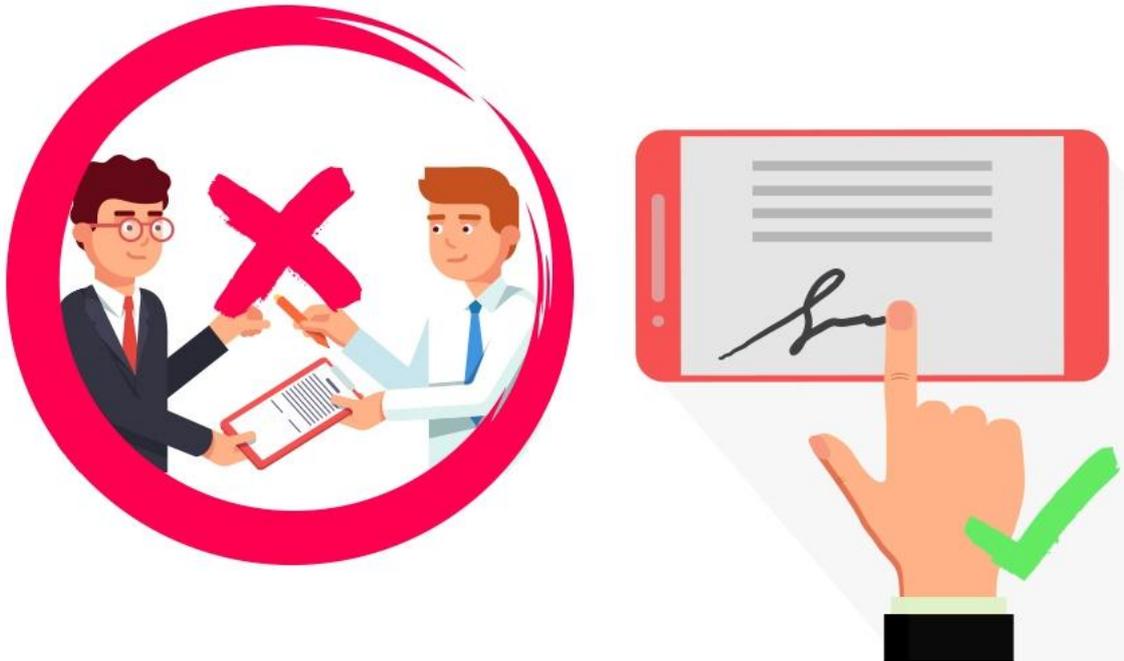
La Fédération nationale de l'immobilier retient deux aspects positifs de cette réforme de la copropriété :

- D'abord, les assouplissements dans les procédures de prise de décision dans le fonctionnement des copropriétés sont notables : La dématérialisation des votes, avec l'introduction du vote par correspondance lors des assemblées générales des copropriétaires, est une avancée remarquable, très appréciée des professionnels
- Ensuite, l'aménagement des nouveaux modes de gestion des copropriétés est satisfaisant. La réforme prescrit la possibilité de segmenter une copropriété contenant plusieurs bâtiments, de manière à ce que chaque subdivision corresponde à un sous-syndicat de copropriétaires. Toutes ces mesures sont saluées par la FNAIM.



CITATIONS

Préconisations UNIS / FNAIM, la Signature électronique s'impose !



Depuis lundi 11 mai, la plupart des professionnels de l'immobilier ont repris leur activité, heureux de retrouver une vie sociale mais sans savoir réellement ce qu'il adviendra. **Pour assurer leur sécurité ainsi que celle de leurs clients, la FNAIM et l'UNIS ont donc édité un guide de préconisations de sécurité sanitaire. Si vous ne l'avez pas encore lu, en voici un résumé ci-dessous....Dans ce contexte, la signature électronique s'impose plus que jamais !**

Évitez les contaminations entre collaborateurs

Pour éviter les contaminations entre collaborateurs il est impératif de porter des masques et de respecter les distances de sécurité ! Gants, sur-chaussures, visières sont également conseillés.

Évitez le partage des fournitures de bureau et le matériel partagé en général ! Si une photocopieuse par exemple est utilisée par plusieurs collaborateurs, celles-ci devra être désinfectée à chaque utilisation. L'UNIS et la FNAIM recommandent alors l'utilisation de lingettes de désinfection qui pourront également servir pour les poignées de portes de local, voitures... même si l'idéal dans ce cas là est de privilégier les nouveaux outils numériques pour créer ses contrats et les numériser à l'aide d'une tablette (une tablette dédiée à chaque collaborateur).

Avec Sinimo par exemple, il suffit de prendre en photo un document pour l'annexer au contrat. C'est pratique, rapide et sans risque.. !.

La FNAIM et l'UNIS recommandent également de limiter l'accès aux espaces collectifs et d'afficher ces nouvelles règles & préconisations pour la sécurité dans les agences.



Pour éviter les contaminations entre collaborateurs, il est également préférable de limiter le nombre de personnes présentes au bureau et d'alterner avec le télétravail. Un roulement entre les collaborateurs doit être envisagé.

Repensez vos pratiques et vos outils

Le papier a toujours été très utilisé dans l'immobilier mais depuis quelques années le numérique est venu bousculer les habitudes des agents immobiliers.

Les deux grands acteurs de l'immobilier recommandent dorénavant plus que jamais d'éviter les documents papiers, qui pourraient propager le virus d'une personne à une autre!

Comme expliqué plus haut, les outils numériques sont donc à privilégier. Pour vous aider dans votre choix, Flash-immo a d'ailleurs mené son [enquête](#) pour vous aider à comparer les différents acteurs du marché et leur tarifs. Vous retrouverez l'article > [ici](#) <

Un accès numérique à tous les contrats édités par les commerciaux de l'agence devra également être privilégié.

Le confinement et le déconfinement, c'est le moment de repenser vos pratiques, vos outils pour gagner du temps et assurer la sécurité de tous. La signature électronique sera justifiée et particulièrement appréciée dans ce contexte où la sécurité est avant tout recherchée !

Seules les remises de clés ne peuvent pas être numériques ! Pour cela, l'utilisation de sacs en plastique et gants est recommandée.

Pour les visites, privilégiez encore et toujours les visites virtuelles des biens avant les visites physiques. Celles-ci ne doivent être effectuées que pour les clients réellement intéressés et avec port du masque pour le professionnel et pour les clients.

Les visites de biens occupés doivent également être limitées même si les propriétaires ne sont pas présents. Dans tous les cas l'utilisation de gel hydro-alcolique est indispensable avant et après visite !

Cliquez [ici](#) pour télécharger le fameux guide et n'hésitez pas à contacter le numéro vert national d'information générale sur le coronavirus au 0800 130 000.