



## REVUE DE PRESSE UNIS - DU 27.03 AU 02.04

---

# SOMMAIRE

- Leparticulier.lefigaro.fr
- www.nouvelobs.com
- Affiches parisiennes et départementales
- Le Particulier
- Le Particulier
- monimmeuble.com
- www.businessimmo.com
- Semaine de l'Île de France
- Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment

Et aussi...

- <http://www.actualites-du-jour.eu/article/les-prix-de-l-immobilier-a-toulouse-et-dans-les-communes-alentour/5608918>



## Ne passez pas à côté des décisions de l'année



La tenue de l'assemblée générale (AG) en distanciel rend la discussion plus ardue ? Pas question pour autant de reporter les décisions qui s'imposent pour la conservation de l'immeuble.

L'implication des conseillers syndicaux, comme celle du syndic seront indispensables, en cette année 2021, pour réparer les cassures ou les lacunes causées par la pandémie. Les copropriétaires peuvent, depuis le 1er juin 2020, déléguer en AG au conseil syndical le droit de prendre seul, dans les limites d'un budget qui lui sera alloué, des décisions relevant de la majorité simple (art. 24) (1). « Cette nouvelle délégation est à inscrire à l'ordre du jour de l'AG 2021 », rappelle Olivier Safar, syndic et président de la commission copropriété de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). Un pouvoir élargi consenti pour 2 ans au plus, qui ne s'étend toutefois pas au vote du budget prévisionnel ni à l'approbation des comptes. L'AG devrait aussi, idéalement, adopter les modifications du règlement de copropriété rendues nécessaires du fait des évolutions législatives, d'actualité cette saison (2).

(Re)programmez les travaux urgents

Le volet travaux est également devenu prioritaire dans nombre d'immeubles, où il a fait ...

Article avec accès abonné : <http://leparticulier.lefigaro.fr/article/ne-passez-pas-a-cote-des-decisions-de-l-annee>



## A Toulouse, un marché immobilier atone

Les prix de la pierre se maintiennent dans la Ville rose, mais la prudence prédomine. Dans l'attente de la reprise économique, acheteurs et vendeurs passent leur tour.



Le marché immobilier toulousain a vu son volume d'activité dévisser de 15 à 30 % depuis le début de l'année. (JEAN-MARC HAEDRICH/SIPA)

Le Covid aura-t-il raison de l'immobilier toulousain ? Pour les plus optimistes, la réponse est non. Car, contre toute attente, l'effondrement des prix n'a pas eu lieu, tout juste un léger tassement (- 1 % entre janvier 2020 et janvier 2021 dans l'ancien, selon les notaires). Les plus inquiets observent cependant une année 2021 qui ne démarre pas sous les meilleurs auspices. En effet, loin désormais de la frénésie d'avant-crise, le marché toulousain a vu son volume d'activité dévisser de 20 à 30 % depuis le début de l'année, selon les agents immobiliers. Plutôt de 15 %, tempèrent les notaires. « *Comme si le deuxième confinement avait eu raison de la motivation des acheteurs* », soupire Virginie Montagné, de l'agence VM Immobilier.

La majorité de ses confrères fait le même constat. Le marché est atone, les demandes moins nombreuses. Même l'offre s'est réduite car, sauf obligation, les propriétaires hésitent à se séparer de leur bien en ce moment. Enfin, dernier signal inquiétant, les acquéreurs ont revu leur budget. « *Depuis la fin 2020, nous constatons une baisse de 3 à 5 % à Toulouse et dans l'agglomération* », décrit Philippe Pailhès, expert immobilier à la chambre des notaires de Haute-Garonne. Il reste cependant confiant pour la suite :

« *Ce que Toulouse vit en ce moment est surtout de l'attentisme, mais cela ne durera pas . Le prix moyen reste stable et sage - 3 000 €/m<sup>2</sup> -, les risques de dégringolade sont donc limités. D'ailleurs, l'activité a ralenti, mais elle n'est pas à l'arrêt, et je prends le pari qu'elle repartira aux premiers signes de reprise économique.* » La reprise économique. Ici plus qu'ailleurs, c'est la clé du redémarrage de l'immobilier. Au pays de l'aéronautique, berceau d'Airbus et de son cortège de sous-traitants, l'arrêt presque total du secteur depuis un an laisse forcément des traces. « *Les cadres de l'aéronautique poussent toujours la porte de l'agence, mais ils sont moins nombreux et surtout leur pouvoir d'achat est en baisse* », note Betty Beille, de l'agence Côté Particuliers aux Minimes. La question est donc de savoir quand sonnera la reprise ? Sur le sujet, l'avionneur Airbus a élaboré deux scénarios, le plus optimiste fait état d'une reprise en 2023, le second la prévoit en 2025. D'ici là, et au moins en cette année 2021, il faudra donc faire le dos rond.

Les investisseurs restent nombreux

En attendant, pour cette clientèle très affectée, les refus de prêts et les affaires qui capotent en cours de route pour cause de licenciements sont devenus une réalité. Ceux qui étaient auparavant les chouchous des banques toulousaines accusent le coup. Depuis la crise, ces dernières n'hésitent plus à leur appliquer des pénalités de 10 à 15 % !



[Visualiser l'article](#)

L'autre effet collatéral de la crise, se fait sentir sur le marché de la location. Dans la deuxième ville étudiante de France après Paris, nombreux sont les étudiants qui ont débarrassé leur studio pour réintégrer avant l'heure la maison familiale. Résultat, un peu partout dans la ville, les appartements se vident et ils peinent à retrouver preneur. « *Je ne compte plus les studios à louer. Même très bien placés, ils restent vacants* », confie Janine Redon, présidente de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (Unis) Occitanie.

Heureusement, les investisseurs, traditionnellement très actifs dans la ville rose, n'ont pas déserté. Ils sont encore nombreux dans les quartiers les plus prisés de l'hypercentre. Leurs adresses de prédilection ? Les ruelles qui entourent les places du Capitole, Saint-Etienne et le quartier Saint-Georges. Ici, studios et T2 se vendent sans négociation entre 5 500 et 6 000 €/m<sup>2</sup>. Même euphorie un peu plus loin, dans le quartier en devenir de Bonnefoy, près du futur quartier Grand Matabiau. Ici, il faut désormais compter 4 000 €/m<sup>2</sup> pour un studio de 20 m<sup>2</sup> et les prix ont flambé de 17 % entre novembre 2019 et novembre 2020 pour atteindre un prix médian de 3 080 €/m<sup>2</sup> !



[Visualiser l'article](#)



Dans le quartier des Carmes, les prix de la pierre ont augmenté de 8,8 % entre novembre 2019 et novembre 2020. (FREDERIC LANCELOT/SIPA)

Globalement, la crise n'a d'ailleurs pas bouleversé la cote des quartiers. Ceux de l'hypercentre ont enregistré des hausses de prix médians parfois spectaculaires entre novembre 2019 et novembre 2020, selon les données des notaires. Par exemple : + 9,2 % au Capitole (5 210 €/m<sup>2</sup>) ; + 15,5 % à Saint-Georges (5 140 €/m<sup>2</sup>) ; + 8,8 % aux Carmes (5 180 €/m<sup>2</sup>). Les faubourgs ne sont pas en reste. Illustration à Saint-Michel,



[Visualiser l'article](#)

avec une hausse de 12 % et un prix médian désormais à 4 030 €/m<sup>2</sup>, ou encore aux Minimes, où la hausse a été de 5,6 % (3 030 €/m<sup>2</sup>).

Sur le marché du neuf, enfin, la crise aussi laisse des traces et les acheteurs, surtout les primo-accédants, manquent sérieusement à l'appel. Malgré des prix pratiquement stables (4 150 €/m<sup>2</sup>) à Toulouse intra-muros, les ventes à investisseur ont baissé de 47 % en un an et celles à prix maîtrisé, de 58 %. « *Parmi les acquéreurs, une majorité de jeunes actifs, tenaillés entre difficultés de financement et crainte en l'avenir, se sont mis en retrait du marché* », souligne Jean-Philippe Jarno, président de l'ObserveR de l'immobilier toulousain et directeur général d'Urbis Réalisations.

« UNE PARTIE DES ACQUÉREURS S'AUTO-CENSURE »  
Nicolas Puglièse est responsable régional Occitanie chez Cafpi.

### **Quelle est la situation du crédit immobilier à Toulouse en ce début d'année ?**

L'année 2020 a été en dents de scie pour les financements. Aujourd'hui, l'ambiance est plutôt fébrile, pour les emprunteurs comme pour les banques. Certains acheteurs se sont désistés en cours d'achat, d'autres ont eu de sérieuses difficultés à se faire financer, les banques sont devenues plus regardantes. Le volume des transactions a baissé de 10 % en novembre et décembre 2020.

### **Qui emprunte dans ce contexte ?**

Etonnamment, depuis le début de l'année, il n'y a quasiment plus de dossiers « moyens », mais une immense majorité de très bons dossiers, de personnes pas vraiment affectées par la crise. J'imagine que dans ce contexte anxiogène une partie des acquéreurs s'autocensure. Les jeunes, lorsqu'ils ont un apport, restent néanmoins présents, de même que les investisseurs. Tous profitent de taux très bas. A Toulouse en ce moment, le taux moyen sur 15 ans est de 0,7 %, il passe à 1 % sur 20 ans et oscille entre 1,25 et 1,30 % sur 25 ans.

### **La décision du Haut Conseil de Stabilité financière, qui a autorisé de relever le taux d'endettement à 35 %, a-t-elle relancé la demande ?**

Ce sera sans doute le cas dans les prochains mois, mais jusqu'à présent il y a eu une certaine inertie, comme si les acheteurs n'en avaient pas encore pris la mesure.



## IMMOBILIER

**EMILY HASSLER-JOUSSET - Présidente de l'Unis Paris IDF**

# « Les copropriétaires ne sentent pas l'urgence de faire des travaux d'économie d'énergie »

**En pleine crise économique et alors que le Gouvernement travaille sur son projet de loi Climat, Emily Hassler-Jousset, présidente de l'Unis Paris Ile-de-France et Grand Paris, revient sur l'importance pour les professionnels de l'immobilier de convaincre les Pouvoirs publics de la nécessité d'accorder un délai supplémentaire pour contraindre les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation énergétique.**

*Affiches Parisiennes : En quoi consiste MaPrimeRénov' et ce dispositif vous semble-t-il efficace ?*

**Emily Hassler-Jousset :** Les adhérents de l'Unis IDF et GP sont en charge du dispositif du plan de relance du Gouvernement qui s'intitule MaPrimeRénov' qui est géré par la Métropole pour la région Ile-de-France. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, nous sommes satisfaits car les syndicats représentant les syndicats de copropriétaires peuvent percevoir cette prime pour le syndicat des copropriétaires, donc mutualiser les offres, les aides et les dossiers, c'est donc plus efficace. Du lobbying a été engagé depuis le début de la rentrée scolaire. Nous sommes contents que l'Etat ait accédé à notre demande et que notre ministre ait compris l'intérêt de passer par les professionnels de l'immobilier pour ces travaux-là. Après, nous nous rendons aussi compte que les copropriétaires ne sentent pas l'urgence de faire ces travaux d'économie d'énergie. Même si le Gouvernement fait tout pour les inciter à engager ces travaux, puisque de nouveaux diagnostics de performance énergétique vont être mis en application au 1<sup>er</sup> juillet, ainsi que l'interdiction de louer certains logements qui ne seront pas assez isolés ou assez



© D.R.



performants énergétiquement. L'Unis se rend bien compte qu'une nouvelle vraie bataille va être engagée. Il y aura des vraies discussions avec les promoteurs et les propriétaires, parce que ces travaux coûtent très cher, surtout à Paris où les loyers sont encadrés, la rentabilité ne sera pas au rendez-vous. Nous essayons donc de discuter aussi avec la Mairie de Paris pour revoir un peu les critères de l'encadrement des loyers et donner un peu d'air aux bailleurs. Mais ce n'est pas simple et ça va prendre du temps. La prise de conscience des copropriétaires quand on leur indique le montant à payer est longue et le vrai discours sur les générations futures n'est pas toujours bien compris. Il est difficile de se battre contre l'égoïsme actuel. S'ils ne veulent pas, ils ne veulent pas! C'est donc un gros défi de pédagogie, de montage des dossiers et de discussions avec les sociétés du bâtiment.

Et surtout, MaPrimeRénov' finit quasiment bientôt, le 1<sup>er</sup> janvier 2023, ça veut dire le 31 décembre 2022, et nous lançons en 2021 notre campagne d'assemblées générales de copropriétaires. D'abord, il faut donc faire refaire le diagnostic de performance énergétique, faire l'appel d'offres et faire voter les travaux. Comme on vient de commencer, les AG qui vont voter les travaux se feront en 2022 et ce sera déjà la fin de la prime. Nous sommes donc actuellement en discussion pour demander au Gouvernement d'étendre ce délai dans la loi Climat qui est en train d'être rédigée, sinon ce projet est voué à l'échec.

**A.-P. : Vous qui avez été syndic et rencontré souvent des copropriétaires, se plaignent-ils régulièrement de ces travaux qui leur sont imposés ?**

**E.H.-J. :** Vous savez, ça fait 15 ans que j'exerce ce métier et ça fait 15 ans que

“  
**Pour l'instant  
c'est assez vague,  
mais dans les années  
à venir la valeur verte  
des appartements  
va compter.**  
”

les copropriétaires se plaignent d'avoir une nouvelle loi ou deux par an. En fait, dans notre métier, en gestion immobilière, que ce soit côté syndic ou administrateur de biens, les députés créent une nouvelle loi, un nouveau décret ou un arrêté tous les trois ou quatre mois, donc nous sommes habitués. Nous tenons informés nos clients systématiquement sur les nouvelles dispositions, mais ils sont lassés de ces modifications incessantes. Par ailleurs, cette période de crise sanitaire, donc de crise économique, catalyse l'inquiétude des clients et s'ils n'ont pas envie d'investir leur argent dans ces travaux-là, on ne peut pas les y forcer. Voilà le ressenti des discussions engagées avec nos clients. Ils restent inquiets et prudents, et tous les administrateurs de biens vous le diront. Ces travaux de rénovation se feront donc petit à petit. On sait très bien que pour l'instant c'est assez vague, mais que dans les années à venir, la valeur verte des appartements va compter. Aujourd'hui, on prépare cet avenir-là. C'est encore trop tôt pour dire « si votre appartement n'est pas bien isolé ou trop énergivore, il ne sera pas vendu », ce n'est pas crédible actuellement, pas sur le marché parisien

ou francilien. C'est trop tôt, mais on sait très bien que ça va arriver.

Pour les clients de 2030, c'est loin! L'interdiction de location des biens classés F ou G commencera en 2028, donc ça leur laisse du temps. Et puis, comme souvent en France, les responsables s'y prennent la dernière année avant la date fatidique, voire un report de la date. Pour nous, ce sujet-là est encore en discussion.

Par ailleurs, dans notre syndicat on a aussi des promoteurs rénovateurs qui achètent des immeubles anciens pour les rénover et les réhabiliter et ces professionnels ne sont pas destinataires de MaPrimeRénov, donc ce serait bien qu'ils soient inclus.

**A.-P. : Qu'en est-il de la nouvelle classification en matière de consommation d'énergie ?**

**E.H.-J. :** À partir du 1<sup>er</sup> juillet prochain, nous aurons un nouveau diagnostic de performance énergétique à refaire obligatoirement. Les anciens diagnostics étaient valables dix ans jusqu'à présent et n'étaient pas opposables, ce qui va changer. Ce nouveau diagnostic a une nouvelle façon de calculer si les loge-



ments sont classés A, B, C, D, E, F ou G, un peu comme l'électroménager que vous achetez, et ce sera encore un coût additionnel pour les copropriétaires et les bailleurs puisqu'il va falloir le refaire. De nombreux logements vont descendre dans la classification, il est donc important de laisser le temps aux propriétaires de faire les travaux qu'ils doivent financer et organiser.

C'est pour ça que l'Unis national a proposé un diagnostic à un euro pris en charge par les collectivités, ou par les diagnostiqueurs, pour que ces diagnostics soient réalisés. Sinon, cela occasionnera des frais supplémentaires de 200 et 400 euros, à charge des copropriétés qui voudront s'en passer.

**A.-P. : Quels sont les nouveaux critères qui vont peut-être faire baisser le classement des logements ?**

**E.H.-J. :** La ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, a travaillé avec les diagnostiqueurs sur ces critères. De toute façon, pour nous, c'est un calcul assez compliqué, donc nous appliquerons ces nouveaux textes.

**A.-P. : Il faut massivement investir dans la rénovation énergétique aujourd'hui car c'est une nécessité écologique que le Gouvernement promeut et ça vous demande de faire des efforts...**

**E.H.-J. :** Le Gouvernement français est dans sa logique des accords de Paris sur le climat et de réduction de notre consommation énergétique. Notre rôle, en tant que professionnels de l'immobilier, est d'expliquer aux occupants, qu'ils soient dans cette même philosophie ou pas, qu'ils doivent appliquer ces lois pour leur confort et leur avenir. Nous ne pouvons pas avoir un discours politique, ce n'est pas notre rôle. Nous devons simplement avoir un discours

d'application et de respect de la loi. Ces travaux-là ont toujours été compliqués à mettre en œuvre à Paris parce que techniquement, il est interdit de toucher aux façades puisque les architectes des Bâtiments de France protègent le côté esthétique et qu'on aime tous à Paris les toits en zinc et les façades en pierre de taille. La seule solution est d'isoler les combles, les plafonds des caves et changer toutes les huisseries. C'est un problème parce que ce sont des travaux qui ne touchent que des parties privatives, donc beaucoup de discussions avec les propriétaires.

**A.-P. : Un syndic peut-il obliger une copropriété à réaliser de tels travaux d'isolation ?**

**E.H.-J. :** Oui, tout à fait. La loi Alur a permis que, dans le cadre d'un ravalement, la copropriété, en assemblée générale à la majorité, puisse voter des travaux secondaires liés aux travaux principaux, même s'ils étaient en partie privative. Aujourd'hui, il est possible de s'appuyer sur les textes pour faire ce vote-là.

Ce n'est pas toujours bien perçu mais ça peut être réalisé. Par exemple, on a déjà mené des travaux de ravalement par l'extérieur avec isolation de la façade par un bardage obligeant à changer toutes les fenêtres.

Ce type de campagne de réhabilitation totale implique de très gros chantiers et mon expérience personnelle montre que les propriétaires ne font ces travaux coûteux que quand il y a des subventions. Les copropriétaires ne le font pas de façon naturelle. Ils le font que s'ils ont des subventions et que ça leur coûterait le même prix qu'un ravalement classique. C'est là où la puissance publique, que ce soit la Métropole, la mairie ou autre, est décisive.

**A.-P. : Il faut quel budget moyen pour**

**effectuer ce genre de travaux ?**

**E.H.-J. :** Par exemple, pour changer les huisseries, il faut savoir qu'une fenêtre classique en bois sur mesure, parce que je rappelle que le PVC est interdit à Paris, même si on en voit beaucoup, en double vitrage, c'est 1 000 euros, mais les grandes en arc de cercle peuvent atteindre 5 000 euros. Et je ne parle que de la fourniture, pas de la pose. Les bailleurs peuvent déduire de leurs revenus fonciers une partie de ces frais. Heureusement qu'il existe des aides fiscales, mais il faut quand même avoir de la trésorerie car ce sont des travaux coûteux.

**A.-P. : Qu'est-ce que la loi Climat va changer pour vous ?**

**E.H.-J. :** La loi Climat est une actualité d'importance pour nous car elle va modifier certaines choses qui nous concernent. Ainsi, une mesure prévoit d'imposer d'office le transfert de propriété de concession des colonnes de gaz des immeubles à GRDF, ce qui va engendrer de nombreux travaux de rénovation dans les copropriétés. Parce que même si GRDF va prendre à sa charge les travaux de remise en état des colonnes, pour y accéder il faut casser un bout de mur, de coffrage, refaire les peintures... Ces travaux engendrent encore des frais. On n'a pas hâte, mais en même temps, c'est une question de sécurité donc il va bien falloir le faire et on ne veut pas une deuxième rue de Trévisse à Paris.

Il y a aussi des sujets très parisiens, comme l'encadrement des loyers ou la crainte de l'évolution du marché immobilier suite à la crise. On voit déjà que les commerces souffrent. Il suffit de se promener pour voir qu'il n'y a pas que les restaurants et les bars qui sont fermés, mais aussi beaucoup de petits commerces. Pour le bien de



la vie commerçante parisienne, nous craignons que les locaux commerciaux des entreprises en liquidation soient transformés soit en sous-locations meublées pour touristes, soit en murs de boîtes aux lettres pour les livraisons de colis suite au développement du e-commerce pour lequel je suis favorable, bien sûr, mais esthétiquement parlant et pour la vie commerçante d'un quartier ne sont pas toujours souhaitables. Du coup, on a fait des propositions pour permettre aux professions libérales de pouvoir louer ces baux commerciaux, même s'ils ne sont pas commerçants, de façon à ce que ces pieds d'immeubles soient occupés par des sociétés et ne se transforment pas en locaux fantômes. On verra ce que ça donnera.

**A.-P. : Attendez-vous un effondrement du marché immobilier de bureaux ?**

**E.H.-J. :** Sur les trois marchés immobiliers que sont les bureaux, les commerces et les habitations, seul le dernier est pour le moment le moins impacté par la crise. Les taux d'impayés ne sont pas significatifs aujourd'hui. Bien sûr, on reste vigilant et prudent mais le marché se maintient tant en location qu'en transaction, même si les délais de transaction se rallongent, les volumes et les prix se maintiennent autour de moins 5%. Pour les bureaux, c'est toujours très secret puisqu'il y a des clauses qu'on peut mettre dans les baux, et quand les locataires ont des franchises de loyers les montants ne sont pas communiqués. On ne communique que sur leur occupation. On sait déjà qu'en 2020 ce volume d'occupation a baissé de moitié et que, par conséquent, ça va forcément avoir des impacts et qu'on voit bien autour de nous les réorganisations en interne de certaines sociétés pour limiter le coût des locaux suite au déve-

“  
**L'avenir  
c'est l'union  
de tous les syndicats  
de l'immobilier.**  
”

loppement du télétravail. Toutefois, ça va être progressif parce qu'en France, la législation sur les baux de bureaux et de commerces d'ailleurs sont sur des périodes triennales donc les entreprises qui ont renouvelé leur bail au 1er janvier sont bloquées pour trois ans. Ça ne veut pas dire que tout va s'effondrer, mais il va y avoir des impacts et des ajustements, donc, c'est pour ça qu'en région parisienne on essaye d'anticiper sur le côté des bureaux et des commerces, en trouvant des portes de sortie aux bailleurs. De toute façon, on reste tellement sur un marché tendu en Ile-de-France que l'on ne s'attend pas à un effondrement, mais une baisse progressive ou une stabilisation.

**A.-P. : Que pensez-vous des propositions politiques de transformation des bureaux en logements ?**

**E.H.-J. :** Tout est question d'opportunité, car tout est envisageable comme on est sur des propriétés privées individuelles. Ce sera du coup par coup et de l'arbitrage financier de chacun des propriétaires. Techniquement, tout est toujours possible. Nous avons bien vu des hôpitaux se transformer en maison de retraite ou des gares en restaurant. Aujourd'hui, c'est uniquement une question de coût et de rentabilité. Est-ce un

investissement rentable de transformer un immeuble de bureaux en habitations ? Est-ce confortable ou opportun de transformer une tour de bureaux de la Défense en appartements ? Je n'en suis pas certaine. Pour un immeuble haussmannien, en revanche, oui, évidemment, c'est techniquement plus facile.

**A.-P. : Etes-vous pour une plus grande union entre les syndicats de l'immobilier tels que la Fnaim et l'Unis ?**

**E.H.-J. :** A titre personnel, je suis persuadée qu'à plusieurs, on est plus fort et plus intelligent. C'est comme dans une équipe, dans une société, dans le sport ou même la vie de famille, dans tous les domaines finalement, plus il y a de cerveaux dans une pièce, mieux c'est. Je suis donc pour. Je suis persuadée que l'union fait la force et qu'il est évident qu'on rentre dans une année préélectorale très importante et qu'on est dans une crise avec des enjeux importants. Si on arrive divisés et sans un projet commun, on va encore perdre cinq ans. L'avenir est donc l'union de tous les syndicats de l'immobilier. ■

**Propos recueillis  
par Boris Stoykov**





## NEUF OU ANCIEN ? Évaluez le potentiel de l'investissement

**41 %**

des Français pensent acquérir un bien locatif en 2021. Leur principale motivation ? « Investir dans un bien sans risque », affirment les deux tiers d'entre eux. Source : étude Kaliz, février 2021

**V**ous avez décidé de vous lancer dans l'investissement immobilier et allez acheter un logement pour le louer. Première interrogation : vaut-il mieux jeter votre dévolu sur un appartement flambant neuf qui dispose de toutes les commodités ou sur un bien ancien ? Si beaucoup d'investisseurs choisissent la première option, pour bénéficier d'un généreux avantage fiscal grâce au dispositif Pinel (jusqu'à 21 % de réduction d'impôt, voir p. 24), sachez que l'ancien peut aussi vous faire profiter de coups de pouce fiscaux non négligeables. Voici cinq critères à examiner à la loupe avant de vous lancer.

### LE PRIX

**AVANTAGE**  
Pour  
**l'ANCIEN**

Hausse du prix du foncier, augmentation des coûts de construction, pénurie de programmes immobiliers : depuis 10 ans, le prix des logements neufs flambe. Dans de nombreux immeubles du Grand Paris, les tarifs franchissent la barre des 5 500 € le m<sup>2</sup>, montant au-delà duquel la réduction d'impôt du dispositif Pinel ne peut s'appliquer. Et dans les grandes agglomérations, on se rapproche de plus en plus de cette limite. « À Lille, le neuf vaut autour de



5 000 € le m<sup>2</sup> mais dépasse 7 000 € le m<sup>2</sup> si l'immeuble est proche du centre-ville », note Benoit Dupont, directeur de Century 21 Lille Nationale. A contrario, il est encore possible de trouver des biens anciens entre 2 000 et 3 500 € le m<sup>2</sup>. « À Marseille, un bailleur qui cherche de la rentabilité peut acheter, dans un secteur populaire, autour de 1 800 € le m<sup>2</sup> », affirme Jean-Luc Lieutaud, président de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) Paca. L'ancien s'avère donc gagnant dans le match des prix, d'autant que les loyers encaissés pour un logement neuf acquis sous le régime Pinel sont plafonnés, alors qu'ils sont libres dans l'ancien, sauf dans quelques villes qui appliquent l'encadrement des loyers (Lille, Paris...). L'encadrement des loyers lié au régime Pinel est plus contraignant pour un bailleur.

## L'EMPLACEMENT

**AVANTAGE**  
Pour  
**l'ANCIEN**

Pour être certain de louer sans difficulté, il faut prendre garde à la situation du bien dans la ville. Choisissez le quartier en fonction de la typologie de l'appartement. Si vous investissez dans un studio pour étudiants, cherchez à côté d'un campus ou dans les quartiers de l'hypercentre où l'activité nocturne est importante. Pour un deux pièces, destiné à des jeunes actifs, restez à proximité des pôles d'activité ou sur une ligne de transport en commun permettant de les rejoindre facilement. Enfin, une plus grande surface séduira une clientèle familiale si le secteur est bien pourvu en crèches et en écoles.

Un logement ancien vous permet d'investir au mieux selon votre budget et votre choix d'appartement, car « tous les quartiers de n'importe quelle ville comptent des biens anciens », relève Brice Cardi, président du réseau L'Adresse. En revan-

## → Zoom

### LES RÉFLEXES AVANT D'ACHETER

Plusieurs paramètres déterminent le succès d'une opération d'investissement immobilier. N'hésitez pas à mener l'enquête.

#### 1 RENSEIGNEZ-VOUS SUR LA VILLE

N'investissez jamais dans une ville que vous ne connaissez pas en vous laissant aveugler par les plaquettes des promoteurs ou les arguments des agents immobiliers, qui font miroiter une belle affaire « dans une commune pleine d'avenir ». Pour un investissement pérenne, choisissez une agglomération qui attire des habitants, c'est-à-dire qui dispose d'une population étudiante et de pôles d'activité. Vous pourrez ainsi louer et relouer sans problème.

**2 SOYEZ VIGILANT SUR LE PRIX** Vérifiez les prix du marché dans l'ancien sur des sites spécialisés pour éviter de surpayer votre appartement. Un bien neuf ne doit pas être acheté plus de 20 à 25 % plus cher qu'un bien ancien situé à proximité.

**3 INFORMEZ-VOUS SUR DES LOYERS PRATIQUÉS** Calculez votre rentabilité potentielle sur la base d'un vrai loyer de marché et non sur une estimation ou des plafonds. Si vous optez pour le neuf, sachez qu'il vaut mieux parfois renoncer à l'avantage Pinel et louer au tarif libre. Dans certaines villes, le rendement sera plus élevé même sans la réduction d'impôt.

che, vous aurez moins de possibilités avec le neuf. Les programmes destinés aux investisseurs se construisent souvent dans des zones d'aménagement concerté (ZAC), dont vous ne maîtrisez pas le devenir. Beaucoup de quartiers modernes mettent plus d'une dizaine d'années à prendre vie, les infrastructures (commerces, écoles, transports...) sortant de terre après les premiers logements.

Une alternative consiste à acheter dans des immeubles en construction en cœur de ville. Les tarifs sont proches de ceux du très bel ancien. Mais, comme le loyer du neuf en centre-ville est quasi équivalent à celui des ZAC, la rentabilité risque d'être trop faible pour rendre l'opération intéressante.



## 22,9%

des résidences principales sont détenues et louées par des investisseurs privés en 2019, une proportion en légère hausse au fil des ans (21,8 % en 2001).

Source: Insee

## LA FACILITÉ À LOUER

**AVANTAGE**  
Pour  
le **NEUF**

Avec la pandémie, les locataires sont devenus plus exigeants et plébiscitent les logements avec un extérieur (balcon ou terrasse), rares dans l'ancien. En outre, la performance énergétique devient un critère de choix. Or, les nouvelles constructions sont toutes bien classées, contrairement aux immeubles existants. Dernier atout du neuf : il est équipé d'ascenseurs, de parkings et est sécurisé. Pour une sectorisation similaire, l'ancien offre un seul avantage : « les biens de typologie comparable sont plus grands. Il n'est pas rare de trouver des deux pièces de 45 m<sup>2</sup>, contre moins de 40 m<sup>2</sup> dans le neuf », constate Anne Monard Bretin, directrice de l'agence Guy Hoquet Immobilière du Plateau, à Lyon.

## L'ENTRETIEN ET LES FRAIS ANNEXES

**AVANTAGE**  
Pour  
le **NEUF**

S'agissant des frais liés à l'achat, le neuf revient moins cher, puisque les droits de mutation (« frais de notaire ») sont de 2,5 à 3 %, contre 7 à 8 %, en moyenne, pour l'ancien. Soit une économie de 10 000 € pour un logement acheté 200 000 €. Avec une construction qui sort de terre, vous serez aussi exonéré de taxe foncière pendant 2 ans et disposerez de plusieurs années de tranquillité. Outre les nombreuses garanties (décennale, de bon fonctionnement des équipements, de conformité...), vous n'aurez pas à provisionner un ravalement ou une réfection des conduites d'eau de l'immeuble. Enfin, vous bénéficierez d'une meilleure isolation thermique et ne devrez pas envisager

de travaux de mise en conformité. Ces derniers vont devenir obligatoires dans les logements classés en G, qui (hors travaux) ne seront plus considérés comme décents et ne pourront plus être loués à compter de 2023 (décret n° 2021-19 du 11.1.21).

## LA REVENTE

**AVANTAGE**  
Pour  
l'**ANCIEN**

À l'achat, le neuf coûte, en moyenne, 20 % plus cher que l'ancien et ce plafond est souvent dépassé pour les logements vendus dans un programme de défiscalisation. Si vous comptez conserver le bien une décennie, vous avez peu de chances de réaliser une plus-value à la revente. Des pertes sont même envisageables. À Toulouse, par exemple, certains appartements vendus en loi Scellier au tournant des années 2010 se négocient aujourd'hui 20 % de moins que leur prix d'achat. Enfin, si votre immeuble a été acquis en majorité par des investisseurs, ils vont vouloir vendre en même temps, comme vous, au bout de la période fiscale. Il faudra consentir des décotes pour trouver preneur. Avec l'ancien, vous ne rencontrerez pas ce problème. Même en mauvais état, votre bien séduira des investisseurs prêts à faire des travaux et profiter d'une fiscalité attrayante (voir p. 24). **M. P.** ©

## → Notre verdict

L'immobilier ancien offre bien plus de souplesse que le neuf et présente surtout moins de risque à moyen terme. Il vous laisse libre de fixer vos loyers et de choisir votre locataire comme bon vous semble. Attention, cependant : à moins de tomber sur une très bonne affaire, visez les immeubles vraiment anciens, car les résidences des années 1960 à 1980 affichent souvent de mauvaises performances énergétiques et les charges de copropriété y sont très élevées.



# Action!

L'actu du mois, les décisions à prendre

## Crise sanitaire : les syndicats de nouveau sur la sellette

Confinement, assemblées à distance ou par correspondance : la pandémie a modifié le mode de gestion des immeubles, parfois aux dépens des copropriétaires.

Les syndicats auraient profité de la Covid pour abuser des copropriétaires. C'est ce que soupçonne l'Association des responsables de copropriété (ARC). Dans son viseur, les professionnels qui ont réduit ou arrêté leur activité pendant le confinement et ont continué à percevoir l'intégralité de leurs honoraires en même temps que les aides de l'État. Des arguments que réfute Gilles Frémont, président de l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC). « De nombreux syndicats ont télétravaillé et ont effectué l'intégralité de leur mission. Pour

**70%** de travaux en moins ont été votés en 2020 par rapport à 2019. Cette baisse serait imputable à l'abandon des AG en présentiel, selon les professionnels.  
Source : *Unis Marseille Provence Corse*



ceux qui avaient des plages horaires réduites, en raison du chômage partiel, l'essentiel est que les tâches aient été accomplies : nous sommes des mandataires au forfait », explique-t-il.

Rien ne vous empêche, si vous estimez que le service a été moins qualitatif pendant la crise sanitaire, de négocier une ristourne sur les honoraires de votre gestionnaire.

Second grief, le recours fréquent au vote par correspondance pour les assemblées générales, autorisé par la loi lorsque la tenue en audio ou visioconférence est impossible. « Certains syndicats l'ont imposé et en ont profité pour élaborer seuls l'ordre du jour et, faute de débat, pour faire passer en force des dispositions contraires à l'intérêt de la copropriété », accuse Émile Hagège, directeur de l'ARC. Raison de plus pour vous impliquer dans la vie de votre immeuble et pour préparer soigneusement votre future assemblée. Et ce, quelles que soient les modalités de sa tenue.  
© VALÉRIE VALIN-STEIN



## UNIS : Nicolas Sokolowski rejoint l'équipe comme directeur



**Nicolas Sokolowski est nommé Directeur de l'UNIS. Il aura pour mission, sous l'autorité de la Présidente Danielle Dubrac, de renforcer la présence de l'UNIS dans le débat public. Un autre enjeu majeur l'attend, celui d'adapter la structure aux nouveaux défis des métiers de l'immobilier.**

Un directeur rejoint l'équipe

Nicolas Sokolowski rejoint le Délégué Général Géraud Delvolvé ainsi que toute l'équipe de l'UNIS. Il est Âgé de 57 ans et diplômé de Sciences Po. Jusqu'alors, il occupait le poste de Directeur Général Adjoint en charge de la communication de la Métropole Européenne de Lille (2017/2021). Nicolas Sokolowski a été le collaborateur de la Présidente de la commission des Affaires étrangères de l'Assemblée nationale (2012/2016).

monimmeuble.com  
Pays : France  
Dynamisme : 1



Page 2/3

[Visualiser l'article](#)



Nicolas Sokolowski directeur de l'UNIS

“ Je suis très heureuse de nommer Nicolas Sokolowski au poste de Directeur de notre organisation. Animateur des équipes, partenaire des élus, il aura à cœur de valoriser le travail des commissions. Ainsi, il pourra contribuer au dynamisme et à l'efficacité de notre parole syndicale.” – Danielle Dubrac, Présidente de l'UNIS.

Un parcours dans la communication et les relations extérieures

Auparavant, Nicolas Sokolowski a exercé les fonctions de Directeur des Relations extérieures et des Affaires institutionnelles du Groupe Urbania Adyal (2011/2012).

De 2006 à 2011, il occupait les fonctions de Directeur de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris/ Seine-Saint-Denis, puis de Directeur de la communication de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris (CCIP).

monimmeuble.com  
Pays : France  
Dynamisme : 1

Page 3/3

[Visualiser l'article](#)

Antérieurement, Nicolas Sokolowski a exercé comme Directeur de cabinet de la Région Basse-Normandie (2004/2006) et chef de cabinet de la Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale – DATAR – de 1999 à 2004.

“ Je me réjouis de relever ce nouveau défi aux côtés de la Présidente de l'UNIS, Danielle Dubrac, de ses élus et de ses équipes aux compétences reconnues, et d'accompagner la démarche de rigueur et de responsabilité voulue par les adhérents de l'UNIS pour tous les métiers de l'immobilier.” – Nicolas Sokolowski.

#### À propos de l'UNIS

L'UNIS, est la première organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur. Elle représente les agents immobiliers, mandataires indépendants, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts, promoteurs-rénovateurs. Partout en France, l'UNIS représente 2 200 entreprises (indépendants, réseaux et groupes).

Force de proposition et de réflexion sur les enjeux et problématiques de l'immobilier en France, l'UNIS collabore auprès des pouvoirs publics et siège au sein des principales instances dont le CNTGI. Elle a signé la Charte « FAIRE » de l'ADEME .



## Nicolas Sokolowski nommé directeur de l'UNIS



Nicolas Sokolowski, directeur de l'UNIS. © DR

Nicolas Sokolowski, 57 ans, vient d'être nommé directeur de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS). Dans ses nouvelles fonctions, il aura pour mission de renforcer la présence de l'UNIS dans le débat public et d'adapter la structure aux nouveaux défis des métiers de l'immobilier. Sous l'autorité de Danielle Dubrac, présidente de l'organisation professionnelle, Nicolas Sokolowski collaborera avec Géraud Delvolvé, délégué général, et toute l'équipe de l'UNIS.

Diplômé de Sciences Po, et jusqu'alors directeur général adjoint en charge de la communication de la Métropole Européenne de Lille (2017/2021), Nicolas Sokolowski a été le collaborateur de la présidente de la commission des Affaires étrangères de l'Assemblée nationale entre 2012 et 2016. Auparavant, il a exercé les fonctions de directeur des relations extérieures et des affaires institutionnelles du groupe Urbania Adyal (2011/2012). De 2006 à 2011, il occupait les fonctions de directeur de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris/Seine-Saint-Denis, puis de directeur de la communication de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris (CCIP). Antérieurement, Nicolas Sokolowski a aussi exercé comme directeur de cabinet de la Région Basse-Normandie (2004/2006) et chef de cabinet de la Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale - DATAR – de 1999 à 2004.

www.businessimmo.com

Pays : France

Dynamisme : 13



[Visualiser l'article](#)

« Je me réjouis de relever ce nouveau défi aux côtés de la présidente de l'UNIS, Danielle Dubrac, de ses élus et de ses équipes aux compétences reconnues, et d'accompagner la démarche de rigueur et de responsabilité voulue par les adhérents de l'UNIS pour tous les métiers de l'immobilier », indique Nicolas Sokolowski.

« Je suis très heureuse de nommer Nicolas Sokolowski au poste de Directeur de notre organisation. Animateur des équipes, partenaire des élus, il aura à cœur de valoriser le travail des commissions, et de contribuer au dynamisme et à l'efficacité de notre parole syndicale », assure Danielle Dubrac, présidente de l'UNIS.



**EMILY HASSLER-JOUSSET** - Présidente de l'Unis Paris IDF

**« LES COPROPRIÉTAIRES NE SENTENT PAS L'URGENCE DE FAIRE DES TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE »**





**En pleine crise économique et alors que le Gouvernement travaille sur son projet de loi Climat, Emily Hassler-Jouset, présidente de l'Unis Paris Ile-de-France et Grand Paris, revient sur l'importance pour les professionnels de l'immobilier de convaincre les Pouvoirs publics de la nécessité d'accorder un délai supplémentaire pour contraindre les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation énergétique.**

### ***En quoi consiste MaPrimeRénov' et ce dispositif vous semble-t-il efficace ?***

**Emily Hassler-Jouset :** Les adhérents de l'Unis IDF et GP sont en charge du dispositif du plan de relance du Gouvernement qui s'intitule MaPrimeRénov' qui est géré par la Métropole pour la région Ile-de-France. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, nous sommes satisfaits, car les syndicats représentant les syndicats de copropriétaires peuvent percevoir cette prime pour le syndicat des copropriétaires, donc mutualiser les offres, les aides et les dossiers, c'est donc plus efficace. Du lobbying a été engagé depuis le début de la rentrée scolaire. Nous sommes contents que l'Etat ait accédé à notre demande et que notre ministre ait compris l'intérêt de passer par les professionnels de l'immobilier pour ces travaux-là. Après, nous nous rendons aussi compte que les copropriétaires ne sentent pas l'urgence de faire ces travaux d'économie d'énergie.

Même si le Gouvernement fait tout pour les inciter à engager ces travaux, puisque de nouveaux diagnostics de performance énergétique vont être mis en application au 1<sup>er</sup> juillet, ainsi que l'interdiction de louer certains logements qui ne seront pas assez isolés ou assez performants énergétiquement. L'Unis se rend bien compte qu'une nouvelle vraie bataille va être engagée. Il y aura des vraies discussions avec les promoteurs et les propriétaires, parce que ces travaux coûtent très cher, surtout à Paris où les loyers sont encadrés, la rentabilité ne sera pas au rendez-vous. Nous essayons donc de discuter aussi avec la Mairie de Paris pour revoir un peu les critères de l'encadrement des loyers et donner un peu d'air aux bailleurs. Mais ce n'est pas simple et ça va prendre

du temps. La prise de conscience des copropriétaires quand on leur indique le montant à payer est longue et le vrai discours sur les générations futures n'est pas toujours bien compris. Il est difficile de se battre contre l'égoïsme actuel. S'ils ne veulent pas, ils ne veulent pas ! C'est donc un gros défi de pédagogie, de montage des dossiers et de discussions avec les sociétés du bâtiment.

Et surtout, MaPrimeRénov' finit quasiment bientôt, le 1<sup>er</sup> janvier 2023, ça veut dire le 31 décembre 2022, et nous lançons en 2021 notre campagne d'assemblées générales de copropriétaires. D'abord, il faut donc faire refaire le diagnostic de performance énergétique, faire l'appel d'offres et faire voter les travaux. Comme on vient de commencer, les AG qui vont voter les travaux se feront en 2022 et ce sera déjà la fin de la prime. Nous sommes donc actuellement en discussion pour demander au Gouvernement d'étendre ce délai dans la loi Climat qui est en train d'être rédigée, sinon ce projet est voué à l'échec.

### ***Vous qui avez été syndic et rencontré souvent des***

### ***copropriétaires, se plaignent-ils régulièrement de ces travaux qui leur sont imposés ?***

**E.H.-J. :** Vous savez, ça fait 15 ans que j'exerce ce métier et ça fait 15 ans que les copropriétaires se plaignent d'avoir une nouvelle loi ou deux par an. En fait, dans notre métier, en gestion immobilière, que ce soit côté syndic ou administrateur de biens, les députés créent une nouvelle loi, un nouveau décret ou un arrêté tous les trois ou quatre mois, donc nous sommes habitués. Nous tenons informés nos clients systématiquement sur les nouvelles dispositions, mais ils sont lassés de ces modifications incessantes. Par ailleurs, cette période de crise sanitaire, donc de crise économique, catalyse l'inquiétude des clients et s'ils n'ont pas envie d'investir leur argent dans ces travaux-là, on ne peut pas les y forcer. Voilà le ressenti des discussions engagées avec nos clients. Ils restent inquiets et prudents, et tous les administrateurs de biens vous le diront. Ces travaux de rénovation se feront donc petit à petit. On sait très bien que pour l'instant c'est assez vague, mais que dans les années à venir, la valeur

**« Pour l'instant  
c'est assez vague,  
mais dans les années à venir  
la valeur verte des appartements  
va compter. »**



verte des appartements va compter. Aujourd'hui, on prépare cet avenir-là. C'est encore trop tôt pour dire « si votre appartement n'est pas bien isolé ou trop énergivore, il ne sera pas vendu », ce n'est pas crédible actuellement, pas sur le marché parisien ou francilien. C'est trop tôt, mais on sait très bien que ça va arriver.

Pour les clients de 2030, c'est loin ! L'interdiction de location des biens classés F ou G commencera en 2028, donc ça leur laisse du temps. Et puis, comme souvent en France, les responsables s'y prennent la dernière année avant la date fatidique, voire un report de la date. Pour nous, ce sujet-là est encore en discussion.

Par ailleurs, dans notre syndicat on a aussi des promoteurs rénovateurs qui achètent des immeubles anciens pour les rénover et les réhabiliter et ces professionnels ne sont pas destinataires de MaPrimRénov, donc ce serait bien qu'ils soient inclus.

### **Qu'en est-il de la nouvelle classification en matière de consommation d'énergie ?**

**E.H.-J. :** À partir du 1<sup>er</sup> juillet prochain, nous aurons un nouveau diagnostic de performance énergétique à refaire obligatoirement. Les anciens diagnostics étaient valables dix ans jusqu'à présent et n'étaient pas opposables, ce qui va changer. Ce nouveau diagnostic a une nouvelle façon de calculer si les logements sont classés A, B, C, D, E, F ou G, un peu comme l'électroménager que vous achetez, et ce sera encore un coût additionnel pour les copropriétaires et les bailleurs puisqu'il va falloir le refaire.

De nombreux logements vont descendre dans la classification, il est donc important de laisser le temps aux propriétaires de faire les travaux qu'ils doivent financer et organiser.

C'est pour ça que l'Unis national a proposé un diagnostic à un euro pris en charge par les collectivités, ou par les diagnostiqueurs, pour que ces diagnostics soient réalisés. Sinon, cela occasionnera des frais supplémentaires de

200 et 400 euros, à charge des co-propriétaires qui voudront s'en passer.

### **Quels sont les nouveaux critères qui vont peut-être faire baisser le classement des logements ?**

**E.H.-J. :** La ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, a travaillé avec les diagnostiqueurs sur ces critères. De toute façon, pour nous, c'est un calcul assez compliqué, donc nous appliquerons ces nouveaux textes.

### **Il faut massivement investir dans la rénovation énergétique car c'est une nécessité écologique que le Gouvernement promeut et ça vous demande de faire des efforts...**

**E.H.-J. :** Le Gouvernement français est dans sa logique des accords de Paris sur le climat et de réduction de notre consommation énergétique. Notre rôle, en tant que professionnels de l'immobilier, est d'expliquer aux occupants, qu'ils soient dans cette même philosophie ou pas, qu'ils doivent appliquer ces lois pour leur confort et leur avenir. Nous ne pouvons pas avoir un discours politique, ce n'est pas notre rôle. Nous devons simplement avoir un discours d'application et de respect de la loi.

Ces travaux-là ont toujours été compliqués à mettre en œuvre à Paris parce que techniquement, il est interdit de toucher aux façades puisque les architectes des Bâtiments de France protègent le côté esthétique et qu'on aime tous à Paris les toits en zinc et les façades en pierre de taille. La seule solution est d'isoler les combles, les plafonds des caves et changer toutes les huisseries. C'est un problème parce que ce sont des travaux qui ne touchent que des parties privatives, donc beaucoup de discussions avec les propriétaires.

### **Un syndic peut-il obliger une copropriété à réaliser de tels travaux d'isolation ?**

**E.H.-J. :** Oui, tout à fait. La loi Alur a

permis que, dans le cadre d'un ravalement, la copropriété, en assemblée générale à la majorité, puisse voter des travaux secondaires liés aux travaux principaux, même s'ils étaient en partie privative. Aujourd'hui, il est possible de s'appuyer sur les textes pour faire ce vote-là.

Ce n'est pas toujours bien perçu mais ça peut être réalisé. Par exemple, on a déjà mené des travaux de ravalement par l'extérieur avec isolation de la façade par un bardage obligeant à changer toutes les fenêtres.

Ce type de campagne de réhabilitation totale implique de très gros chantiers et mon expérience personnelle montre que les propriétaires ne font ces travaux coûteux que quand il y a des subventions. Les copropriétaires ne le font pas de façon naturelle. Ils le font que s'ils ont des subventions et que ça leur coûterait le même prix qu'un ravalement classique. C'est là où la puissance publique, que ce soit la Métropole, la mairie ou autre, est décisive.

### **Il faut quel budget moyen pour effectuer ce genre de travaux ?**

**E.H.-J. :** Par exemple, pour changer les huisseries, il faut savoir qu'une fenêtre classique en bois sur mesure, parce que je rappelle que le PVC est interdit à Paris, même si on en voit beaucoup, en double vitrage, c'est 1 000 euros, mais les grandes en arc de cercle peuvent atteindre 5000 euros. Et je ne parle que de la fourniture, pas de la pose. Les bailleurs peuvent déduire de leurs revenus fonciers une partie de ces frais. Heureusement qu'il existe des aides fiscales, mais il faut quand même avoir de la trésorerie car ce sont des travaux coûteux.

### **Qu'est-ce que la loi Climat va changer pour vous ?**

**E.H.-J. :** La loi Climat est une actualité d'importance pour nous car elle va modifier certaines choses qui nous concernent. Ainsi, une mesure prévoit d'imposer d'office le transfert de pro-



priété de concession des colonnes de gaz des immeubles à GRDF, ce qui va engendrer de nombreux travaux de rénovation dans les copropriétés. Parce que même si GRDF va prendre à sa charge les travaux de remise en état des colonnes, pour y accéder il faut casser un bout de mur, de coffrage, refaire les peintures... Ces travaux engendrent encore des frais. On n'a pas hâte, mais en même temps, c'est une question de sécurité donc il va bien falloir le faire et on ne veut pas une deuxième rue de Trévis à Paris. Il y a aussi des sujets très parisiens, comme l'encadrement des loyers ou la crainte de l'évolution du marché immobilier suite à la crise. On voit déjà que les commerces souffrent. Il suffit de se promener pour voir qu'il n'y a pas que les restaurants et les bars qui sont fermés, mais aussi beaucoup de petits commerces. Pour le bien de la vie commerçante parisienne, nous craignons que les locaux commerciaux des entreprises en liquidation soient transformés soit en sous-locations meublées pour touristes, soit en murs de boîtes aux lettres pour les livraisons de colis suite au développement du e-commerce pour lequel je suis favorable, bien sûr, mais esthétiquement parlant et pour la vie commerçante d'un quartier ne sont pas toujours souhaitables. Du coup, on a fait des propositions pour permettre aux professions libérales de pouvoir louer ces baux commerciaux, même s'ils ne sont pas commerçants, de façon à ce que ces pieds d'immeubles soient occupés par des sociétés et ne se transforment pas en locaux fantômes. On verra ce que ça donnera.

### **Attendez-vous un effondrement du marché immobilier de bureaux ?**

**E.H.-J. :** Sur les trois marchés immobiliers que sont les bureaux, les commerces et les habitations, seul le dernier est pour le moment le moins impacté par la crise. Les taux d'impayés ne sont pas significatifs aujourd'hui. Bien sûr, on reste vigilant et prudent mais le marché se maintient

## **« L'avenir c'est l'union de tous les syndicats de l'immobilier. »**

tant en location qu'en transaction, même si les délais de transaction se rallongent, les volumes et les prix se maintiennent autour de moins 5%. Pour les bureaux, c'est toujours très secret puisqu'il y a des clauses qu'on peut mettre dans les baux, et quand les locataires ont des franchises de loyers les montants ne sont pas communiqués. On ne communique que sur leur occupation. On sait déjà qu'en 2020 ce volume d'occupation a baissé de moitié et que, par conséquent, ça va forcément avoir des impacts et qu'on voit bien autour de nous les réorganisations en interne de certaines sociétés pour limiter le coût des locaux suite au développement du télétravail. Toutefois, ça va être progressif parce qu'en France, la législation sur les baux de bureaux et de commerces d'ailleurs sont sur des périodes triennales donc les entreprises qui ont renouvelé leur bail au 1<sup>er</sup> janvier sont bloquées pour trois ans. Ça ne veut pas dire que tout va s'effondrer, mais il va y avoir des impacts et des ajustements, donc, c'est pour ça qu'en région parisienne on essaye d'anticiper sur le côté des bureaux et des commerces, en trouvant des portes de sortie aux bailleurs. De toute façon, on reste tellement sur un marché tendu en Ile-de-France que l'on ne s'attend pas à un effondrement, mais une baisse progressive ou une stabilisation.

### **Que pensez-vous des propositions politiques de transformation des bureaux en logements ?**

**E.H.-J. :** Tout est question d'opportunité, car tout est envisageable comme

on est sur des propriétés privées individuelles. Ce sera du coup par coup et de l'arbitrage financier de chacun des propriétaires. Techniquement, tout est toujours possible. Nous avons bien vu des hôpitaux se transformer en maison de retraite ou des gares en restaurant. Aujourd'hui, c'est uniquement une question de coût et de rentabilité. Est-ce un investissement rentable de transformer un immeuble de bureaux en habitations ? Est-ce confortable ou opportun de transformer une tour de bureaux de la Défense en appartements ? Je n'en suis pas certaine. Pour un immeuble haussmannien, en revanche, oui, évidemment, c'est techniquement plus facile.

### **Etes-vous pour une plus grande union entre les syndicats de l'immobilier tels que la Fnaim et l'Unis ?**

**E.H.-J. :** A titre personnel, je suis persuadée qu'à plusieurs, on est plus fort et plus intelligent. C'est comme dans une équipe, dans une société, dans le sport ou même la vie de famille, dans tous les domaines finalement, plus il y a de cerveaux dans une pièce, mieux c'est. Je suis donc pour. Je suis persuadée que l'union fait la force et qu'il est évident qu'on rentre dans une année préélectorale très importante et qu'on est dans une crise avec des enjeux importants. Si on arrive divisés et sans un projet commun, on va encore perdre cinq ans. L'avenir est donc l'union de tous les syndicats de l'immobilier. .

**Propos recueillis par Boris Stoykov**



## Repères

**La Fnaim, l'Unis  
et Plurience se sont  
engagés à faire voter  
et lancer la rénovation  
énergétique de  
50 000 copropriétés  
dans les trois ans.**

➔ [www.lemoniteur.fr/coproprietes/](http://www.lemoniteur.fr/coproprietes/)