



REVUE DE PRESSE DÉCEMBRE UNIS

SOMMAIRE

BAROMETRE

argent.boursier.com (1 décembre 2020)	Le marché immobilier résiste mais plusieurs indicateurs passent au rouge	6
finance.orange.fr (1 décembre 2020)	Le marché immobilier résiste mais plusieurs indicateurs passent au rouge	8

MA PRIM RENOV'

LE PARTICULIER IMMOBILIER (Decembre 2020)	Rénovation énergétique - Profitez des nouvelles aides	11
---	---	----

CONSOMMATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS

LE PARTICULIER IMMOBILIER (Decembre 2020)	Des retards à prévoir dans l'obligation d'informer	16
ACTIVITE IMMOBILIERE (Decembre 2020)	Pour L'UNIS, le respect de la nouvelle obligation d'information des occupants sur leur consommation d'énergie est inapplicable	17
www.actu-juridique.fr (23 décembre 2020)	Les modalités d'application de l'obligation d'actions de réduction des consommations d'énergie dans des bâtiments à usage tertiaire	18

COPROPRIETE

www.capital.fr (1 décembre 2020)	Copropriété : profitez des mesures de simplification	42
www.msn.com (1 décembre 2020)	Copropriété : profitez des mesures de simplification	45
LE PARTICULIER IMMOBILIER (Decembre 2020)	LACOVID-19, UN FREIN AUX TRAVAUX?	49
INFORMATIONS RAPIDES DE LA COPROPRIETE (Decembre 2020)	«Je crains des tensions sociales dans les immeubles»	50
INVESTIR LE JOURNAL DES FINANCES (26 decembre 2020)	Les nouvelles règles de la copropriété	51

BAROMETRE

www.businessimmo.com (30 novembre 2020)	Les professionnels de l'immobilier confiants en l'avenir (sondage de l'Unis)	57
IMMO HEBDO (02 decembre 2020)	Les professionnels de l'immobilier restent majoritairement confiants en l'avenir de leur entreprise	58

LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION

GEOMETRE (Decembre 2020)	Accès au logement : une charte contre les discriminations	60
--------------------------	---	----

ENCADREMENT DES LOYERS

www.lemonde.fr (9 decembre 2020)	Encadrement des loyers parisiens : les premières sanctions tombent	62
www.mieuxvivre-votreargent.fr (10 decembre 2020)	Encadrement des loyers : les propriétaires récalcitrants écopent des premières amendes à Paris	64
eldiabloisakiller.blogspot.com (11 decembre 2020)	Encadrement des loyers parisiens : les premières sanctions tombent	66

SYNDICS

SUD OUEST (22 decembre 2020)	Quel impact pour les syndicats de copropriété ?	69
------------------------------	---	----

CITATIONS

LA TRIBUNE EDITION QUOTIDIENNE (09 decembre 2020)	LE GRAND EXODE DES FRANÇAIS VERS LES VILLES MOYENNES ?	72
LE JOURNAL DE SAINT DENIS (Du 09 au 15 decembre 2020)	LE CHIFFRE DE LA SEMAINE - + 9,7 %	75
LE FIGARO (11 decembre 2020)	Des impayés de loyers stables, mais des signaux inquiétants	76
LA TRIBUNE EDITION QUOTIDIENNE (11 decembre 2020)	INVESTISSEMENT LOCATIF: LA LOCATION LONGUE DUREE VA-T-ELLE DETRONER AIRBNB ?	77
www.lefigaro.fr (10 decembre 2020)	Des impayés de loyers stables, mais des signaux inquiétants	79
LA TRIBUNE EDITION QUOTIDIENNE (11 decembre 2020)	INVESTISSEMENT LOCATIF: LA LOCATION LONGUE DUREE VA-T-ELLE DETRONER AIRBNB ?	81

arc-copro.fr (15 décembre 2020)	Comment les chambres professionnelles font feu de tout bois pour se valoriser, même rien ne le justifie	83
www.presseagence.fr (27 décembre 2020)	PARIS : Bilan 2020 et perspectives 2021, 8 questions à Olivier COLCOMBET	86
www.mysweetimmo.com (29 décembre 2020)	Immobilier 2020 et 2021 : 6 questions à Olivier Colcombet, président d'Optimhome	89

ACTIONS REGIONALES

www.fest.fr (3 décembre 2020)	Journée des Conseils Syndicaux	93
SUD OUEST (08 decembre 2020)	Un système qui comporte diverses limites	94
20 MINUTES MARSEILLE-PROVENCE (11 decembre 2020)	Des Parisiens dans la ville	95
20 MINUTES EDITION NATIONALE (11 decembre 2020)	Marseille, ça déménage	96
www.20minutes.fr (15 décembre 2020)	Marseille : Les Parisiens privilégient désormais la cité phocéenne à Bordeaux pour leur déménagement	97
1001infos.net (15 décembre 2020)	Marseille : Les Parisiens privilégient désormais la cité phocéenne à Bordeaux pour leur déménagement	100
LE PROGRES (17 decembre 2020)	«Avec ce dispositif, les plus modestes auront encore plus de mal à se loger»	103
www.msn.com (15 décembre 2020)	Marseille : Les Parisiens privilégient désormais la cité phocéenne à Bordeaux pour leur déménagement	104
www.francebleu.fr (21 décembre 2020)	Une "volonté générale de sortir de Bordeaux", constate l'Union des syndicats de l'Immobilier	106

BAROMETRE

argent.boursier.com

Pays : France

Dynamisme : 1



Page 1/2

[Visualiser l'article](#)

Le marché immobilier résiste mais plusieurs indicateurs passent au rouge

Meilleurs Agents rejette toujours l'idée d'un effondrement du marché immobilier, notamment grâce au maintien de la confiance des ménages, mais pense qu'il connaîtra une phase de repli dépendant des conséquences économiques de la crise.

Reuters



C'est un bilan plutôt rassurant du mois de novembre 2020 pour le marché immobilier français que décrit le spécialiste de l'estimation des prix immobiliers, Meilleurs Agents. Alors que le nombre de promesses de vente signées pendant le premier confinement du printemps s'était effondré de près de 75%, il n'a reculé que de 10% en novembre, d'après les calculs de Meilleurs Agents. C'est donc moins de 10.000 ventes qui auraient fait défaut durant le mois écoulé, contre 180.000 lors du premier confinement, certes un peu plus long.

Peu de projets abandonnés

Meilleurs Agents constate par ailleurs une bonne résistance de la confiance des ménages : 71% des vendeurs et des acheteurs interrogés en novembre déclarent rester positifs et sereins face à l'avenir malgré le contexte

argent.boursier.com

Pays : France

Dynamisme : 1

[Visualiser l'article](#)

sanitaire et économique actuel. Ainsi, ce deuxième confinement ne semble guère avoir découragé les projets immobiliers en cours : seuls 6% en moyenne des projets d'achats ont été abandonnés durant cette période et uniquement 4% des projets de vente d'après cette étude réalisée en novembre. De plus, 69% des porteurs de projet considèrent toujours la pierre comme une valeur refuge.

De même, l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) a interrogé ses adhérents fin novembre à la veille de la reprise des visites de logements et observe que seuls 16,2% des professionnels déplorent des projets définitivement stoppés.

Des prix relativement stables dans les métropoles

Au niveau des prix, Meilleurs Agents observe en novembre une relative stabilité dans les principales métropoles de l'Hexagone : celles qui avaient basculé dans le rouge depuis la rentrée poursuivent leur phase d'atterrissage (-0,4% à Toulouse et Nice, -0,3% à Bordeaux, -0,1% à Rennes et Lyon et stabilité à Paris). Quant à celles qui tiraient encore leur épingle du jeu, elles continuent à bien résister (+0,6% à Marseille et Lille, +0,7% à Strasbourg).

Fragilisation de la demande

L'Indice de tension immobilière de Meilleurs Agents reste cependant à bas niveau malgré une diminution des stocks de biens mis en vente, ce qui accrédite le scénario d'une baisse à venir. Dans la plupart des grandes agglomérations françaises où la tension immobilière dépassait les 20% au début de l'année, Meilleurs Agents n'observe plus à l'heure actuelle qu'un ratio à peine supérieur à 1 acheteur pour 1 vendeur, exception faite à Strasbourg et Lille. Même à Paris ou Lyon, on ne compterait plus que 6% d'acheteurs de plus que de vendeurs.

L'incertitude de la hausse du chômage

Au regard de ces différents éléments, Meilleurs Agents rejette toujours l'idée d'un effondrement du marché immobilier, notamment grâce au maintien de la confiance des ménages, mais pense qu'il connaîtra une phase de repli dépendant des conséquences économiques de la crise. L'ampleur de ce repli dépendra beaucoup de l'évolution à la hausse du chômage qui pourrait s'accélérer en 2021 avec les effets du second confinement et toucher toutes les catégories socio-professionnelles. De quoi fragiliser davantage la demande...



Le marché immobilier résiste mais plusieurs indicateurs passent au rouge

Visuel indisponible

Meilleurs Agents rejette toujours l'idée d'un effondrement du marché immobilier, notamment grâce au maintien de la confiance des ménages, mais pense qu'il connaîtra une phase de repli dépendant des conséquences économiques de la crise.

C'est un bilan plutôt rassurant du mois de novembre 2020 pour le marché immobilier français que décrit le spécialiste de l'estimation des prix immobiliers, Meilleurs Agents. Alors que le nombre de promesses de vente signées pendant le premier confinement du printemps s'était effondré de près de 75%, il n'a reculé que de 10% en novembre, d'après les calculs de Meilleurs Agents. C'est donc moins de 10.000 ventes qui auraient fait défaut durant le mois écoulé, contre 180.000 lors du premier confinement, certes un peu plus long.

Peu de projets abandonnés

Meilleurs Agents constate par ailleurs une bonne résistance de la confiance des ménages : 71% des vendeurs et des acheteurs interrogés en novembre déclarent rester positifs et sereins face à l'avenir malgré le contexte sanitaire et économique actuel. Ainsi, ce deuxième confinement ne semble guère avoir découragé les projets immobiliers en cours : seuls 6% en moyenne des projets d'achats ont été abandonnés durant cette période et uniquement 4% des projets de vente d'après cette étude réalisée en novembre. De plus, 69% des porteurs de projet considèrent toujours la pierre comme une valeur refuge.

De même, **l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis)** a interrogé ses adhérents fin novembre à la veille de la reprise des visites de logements et observe que seuls 16,2% des professionnels déplorent des projets définitivement stoppés.

Des prix relativement stables dans les métropoles

Au niveau des prix, Meilleurs Agents observe en novembre une relative stabilité dans les principales métropoles de l'Hexagone : celles qui avaient basculé dans le rouge depuis la rentrée poursuivent leur phase d'atterrissage (-0,4% à Toulouse et Nice, -0,3% à Bordeaux, -0,1% à Rennes et Lyon et stabilité à Paris). Quant à celles qui tiraient encore leur épingle du jeu, elles continuent à bien résister (+0,6% à Marseille et Lille, +0,7% à Strasbourg).

Fragilisation de la demande

L'Indice de tension immobilière de Meilleurs Agents reste cependant à bas niveau malgré une diminution des stocks de biens mis en vente, ce qui accrédite le scénario d'une baisse à venir. Dans la plupart des grandes agglomérations françaises où la tension immobilière dépassait les 20% au début de l'année, Meilleurs Agents n'observe plus à l'heure actuelle qu'un ratio à peine supérieur à 1 acheteur pour 1 vendeur, exception faite à Strasbourg et Lille. Même à Paris ou Lyon, on ne compterait plus que 6% d'acheteurs de plus que de vendeurs.

L'incertitude de la hausse du chômage

Au regard de ces différents éléments, Meilleurs Agents rejette toujours l'idée d'un effondrement du marché immobilier, notamment grâce au maintien de la confiance des ménages, mais pense qu'il connaîtra une phase

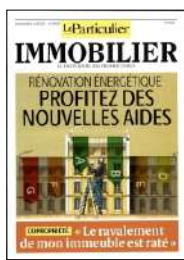


[Visualiser l'article](#)

de repli dépendant des conséquences économiques de la crise. L'ampleur de ce repli dépendra beaucoup de l'évolution à la hausse du chômage qui pourrait s'accélérer en 2021 avec les effets du second confinement et toucher toutes les catégories socio-professionnelles. De quoi fragiliser davantage la demande...



MA PRIM RENOV'



DOSSIER

Rénovation énergétique Profitez des nouvelles aides

Le dispositif MaPrimeRénov', étendu aux copropriétés, devrait faciliter la rénovation des résidences énergivores.

PAR EMMANUEL SALBAYRE AVEC SOPHIE MICHELIN-MAZÉРАН



TOUS LES IMMEUBLES SONT VISÉS... OU PRESQUE

L'AVIS DE...



MARJOLAINE MEYNIER-MILLEFERT, députée LREM de l'Isère et vice-présidente de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une bonne dynamique

« Le lancement d'une offre pour les copropriétés marque un changement de braquet dans la politique de rénovation du parc immobilier. Tout ce qui est fait dès aujourd'hui aide le marché à se structurer, sensibilise les particuliers et va dans le bon sens. »

Le dispositif destiné aux copropriétés n'est pas vraiment nouveau : il s'agit de MaPrimeRénov', lancée début 2020, afin de se substituer au crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE). La nouveauté, c'est que cette aide, initialement versée aux propriétaires occupants, se décline dans une version pensée pour les copropriétés. MaPrimeRénov' Copropriété, c'est son nom, pourra atteindre 3 750 € par logement, montant majoré de bonus éventuels (voir p. 18). Elle sera versée directement aux syndicats et répartie entre les copropriétaires, indépendamment des situations individuelles de chacun, occupants comme bailleurs⁽⁴⁾ et des conditions de ressources. Indépendamment, aussi, de la situation financière des immeubles. « C'est une nouveauté, explique Matthieu Billaudé, directeur d'Urbanis Solutions Rénovation, spécialiste de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) en copropriété. Jusqu'ici, les sommes étaient versées individuellement à chaque propriétaire, à l'exception de celles que l'on parvenait à débloquer pour les copropriétés fragiles (Habiter Mieux Copropriété) ou dégradées (dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, notamment). On commençait à sentir une réelle appétence pour ces aides collectives. Mais elles restaient trop spécifiques. »

MaPrimeRénov' Copropriété reprend donc le principe de l'aide collective, mais l'étend à tous les immeubles. Du moins à quasiment tous.



75 % DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

Car, en dépit de ce qu'affirme le ministère de la Transition écologique, on trouve bien quelques barrières à l'entrée. D'époque, tout d'abord : seules les copropriétés construites depuis plus de 15 ans peuvent bénéficier du dispositif. Rien de bien étonnant : même si 40 % des résidences principales construites depuis 2006 affichent un diagnostic de performance énergétique (DPE) compris entre D et G et pourraient donc prétendre à une amélioration de leur performance énergétique, à peine 1 % d'entre elles entre dans la catégorie des passoires thermiques. On comprend que le gouvernement veuille fléchir ses aides vers la partie la plus énergivore du parc de logements.



À SAVOIR

► Pour bénéficier de MaPrimeRénov' Copropriété, les démarches pourront être lancées sur le site maprimerenov.gouv.fr à partir du 1^{er} janvier 2021, et jusqu'au 31 décembre 2022.

► Seuls les travaux commencés à partir du 1^{er} octobre 2020 sont éligibles.

Les immeubles candidats doivent en outre être inscrits au registre national des copropriétés (447 312 étaient enregistrés au 6 octobre dernier), et être composés à 75 % de « lots d'habitation principale », au moins. L'imprécision de ces derniers termes a semé le doute. Faut-il les comprendre en opposition à ceux de « lots secondaires » – caves, parkings et autres chambres de service – ou comme décrivant les lots d'habitation occupés à titre de résidence principale ? La différence est de taille, puisque dans le second cas, nombre de copropriétés comportant plus d'un quart de résidences secondaires et/ou de meublés de tourisme, comme on en voit dans les stations balnéaires et dans les centres des grandes villes touristiques, risquent de se retrouver hors des clous. C'est malheureusement bien ce qui est prévu. Ce type d'exclusion est classique pour les aides distribuées par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), qui rappelle que c'était déjà le cas dans le cadre du dispositif Habiter Mieux Copropriété, notamment. Olivier Safar, président de la commission copropriété de l'Unis, déplore cette exclusion, que le syndicat de syndicats a tenté de faire sauter, sans succès. « La majorité du parc reste éligible à l'aide, explique-t-il. Hormis quelques immeubles parisiens ou des zones touristiques, pour lesquels il faudra vérifier avec soin que les 75 % sont atteints. »

LE RETOUR DU PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Contre toute attente, le plan pluriannuel de travaux (PPT) – initialement prévu par la loi Élan de novembre 2018, puis abandonné lors de la rédaction de l'ordonnance réformant le droit de la copropriété⁽¹⁾ – n'a pas dit son dernier mot. La ministre chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, a indiqué, début novembre, qu'il serait inscrit dans la loi issue de la convention citoyenne pour le climat (3C), en préparation. Pour mémoire, il était prévu qu'un PPT soit obligatoirement voté dans les immeubles de plus de 15 ans, en vue d'inciter les syndicats à mettre en œuvre leur rénovation, notamment

énergétique, les travaux étant hiérarchisés selon l'état du bâti et des équipements. Chiffré sur 10 ans, il devait s'accompagner d'une obligation de provisionner, chaque année, 2,5 % du montant global des travaux programmés. Selon Jean-Michel Camizon, président de l'association Plurience, l'intérêt d'un tel plan est double car il « fixe l'engagement des copropriétaires dans la durée : ce qui a été voté devra être mené à terme dans le temps prévu. En parallèle, la date de vote des travaux dans le cadre du plan pourrait faire foi pour le déblocage des aides ».

(1) Voir « Travaux : le rendez-vous manqué de la rénovation », LPI, n° 370, p. 16.

LES PLUS MODESTES SUR LE BORD DE LA ROUTE ?

Une autre question a agité le secteur de la rénovation énergétique ces dernières semaines, et n'est toujours pas résolue au moment où nous mettons sous presse. Les ménages modestes et très modestes seraient-ils les grands perdants du nouveau dispositif ? La



rainte, largement partagée, est née du fait que ces propriétaires, qui étaient au cœur du dispositif Habiter Mieux⁽⁶⁾, sont désormais traités à égalité avec les autres occupants de l'immeuble. « *Au risque de créer des tensions entre copropriétaires, voire de mettre des copropriétés en difficulté financière si des rénovations globales sont votées, mais que les plus modestes se révèlent incapables d'y faire face financièrement* », explique Édouard de Ruy, cofondateur de l'agence de maîtrise d'œuvre intégrée Reanova. L'Anah devrait trancher la question lors de son conseil d'administration prévu courant décembre. Mais rappelle sans attendre qu'un « *mixage des aides* » individuelles avec celle versée au syndicat des copropriétaires est possible dans les copropriétés fragiles. ■

LES ASL ET LES AFUL EXCLUES DU DISPOSITIF

Les copropriétés, toutes les copropriétés... mais rien que les copropriétés. Au détour d'une foire aux questions, le ministère de l'Écologie indique que les immeubles organisés en association syndicale libre (ASL) et en association foncière urbaine libre (Aful) ne peuvent pas bénéficier de MaPrimeRénov' Copropriété. Cela semble assez logique, dans la mesure où, rappelle le document, « *les ASL et les Aful ne sont pas régies par le statut des copropriétés* ». En apparence anodine, cette exclusion pour-

rait avoir des répercussions. « *Notamment sur les immeubles qui font partie d'ensembles immobiliers dits complexes, composés par exemple d'une copropriété, d'un parking, de lots commerciaux, d'une crèche, etc.* », analyse Jérôme Nalet, avocat au Barreau de Versailles, spécialisé en droit immobilier. *Ces ensembles, généralement organisés en Aful, ont souvent un système de chauffage commun.* » Aful et ASL sont aussi utilisées dans le cadre de rénovations menées dans le cadre du dispositif fiscal Malraux.



CONSOMMATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS



ACTUS

CONSOMMATION D'ÉNERGIE

Des retards à prévoir dans l'obligation d'informer

A l'impossible, nul n'est tenu. L'Unis, syndicat des professions immobilières, prévient qu'il sera difficile aux syndics d'informer les occupants des immeubles équipés de systèmes collectifs de chauffage, eau chaude et refroidissement avec compteurs télérelevables, sur leurs consommations, dès le 25 octobre, comme la loi les y oblige⁽¹⁾. L'Unis pointe l'absence d'une norme permettant d'établir des tableaux de comparaison des consommations. Surtout, « toutes les installations de chauffage collectif ne sont pas dotées d'appareils » de télétransmission des relevés. Un point également soulevé par l'Association des responsables de copropriété (ARC). Reste que les copropriétaires concernés par cette obligation et correctement équipés sont en droit de demander au syndic le détail de



ISTOCKPHOTO

leur consommation. En cas de refus, il faudra sans doute faire preuve de compréhension, le temps que la profession s'organise. Mais pas trop longtemps : la demande de report de l'échéance du 25 octobre, déposée par l'Unis, est restée sans réponse. ■

EMMANUEL SALBAYRE

(1) Voir « Économies d'énergie : des copropriétaires mieux informés », LPI n° 377, p. 10.



Pour l'UNIS, le respect de la nouvelle obligation d'information des occupants sur leur consommation d'énergie est inapplicable

Depuis le 25 octobre 2020, les occupants des logements doivent être informés semestriellement de la consommation énergétique de leur logement. L'information deviendra mensuelle à compter de 2022. Dans un communiqué de presse, l'Unis énumère les raisons pour lesquelles elle considère qu'il est impossible en l'état actuel pour les syndicats de respecter cette obligation :

- Les tableaux de comparaison d'un mois à l'autre, d'une année sur l'autre, doivent raisonnablement être issus d'une modélisation, d'une automatisation, d'une norme standard qui n'existent pas.
- Tous les opérateurs ne sont pas prêts, les logiciels ne sont pas tous adaptés (les textes finaux ont été pu-

bliés fin juillet dernier seulement).

- Toutes les installations de chauffage collectif ne sont pas dotées d'appareils de télé-relevage.
- Le temps administratif nécessaire à compenser l'absence d'automatisation et de norme est très significatif, mais cette prestation n'est pas comprise dans le contrat-type réglementaire de syndic ni dans le mandat de gestion.

Les informations finales ne seraient donc pas disponibles. L'Unis indique avoir fait état de ces difficultés prévisibles dès janvier 2020 lors des échanges au sein du CNTGI (*Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières*) et de la CNC (*Commission Nationale sur les rapports locatifs*). ♦



Les modalités d'application de l'obligation d'actions de réduction des consommations d'énergie dans des bâtiments à usage tertiaire

Présentation de l'arrêté du 10 avril 2020, relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

A. 10 avr. 2020

L'article 175 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 , portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN 1 , prévoit, à l' article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation , l'obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010. Le texte avait prévu que le nouveau dispositif devait entrer en vigueur dès la publication du décret en Conseil d'État, et au plus tard un an après la promulgation de la loi ELAN . C'est chose faite avec le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 , relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, 2 applicable depuis le 1^{er} octobre 2019, qui a créé dans le chapitre I^{er} du titre III du livre I^{er} de la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation une section VIII intitulée « Obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire ».

Pour autant, l'application effective du nouveau dispositif nécessitait la publication d'un arrêté auquel renvoyait fréquemment le décret. C'est chose faite avec l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, 3 entré en vigueur le 4 mai, conformément au droit commun. L'arrêté établit ainsi le domaine d'application du dispositif (I), fournit certaines définitions (II), précise les régimes de la consommation d'énergie finale (III), de la modulation des objectifs (IV), de la plateforme numérique (V), de la mutualisation des résultats (VI) ou encore de l'intégration de nouvelles activités tertiaires non recensées (VII).

I – Domaine d'application (article 1)

Rappelant que l'arrêté a pour objet de préciser les modalités d'application des dispositions prévues aux articles R. 131-38 à R. 131-43 du Code de la construction et de l'habitation, il en définit, en outre, le domaine d'application dans l'espace.

En effet, il prévoit que ses dispositions s'appliquent aux bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments à usage tertiaire situés en France métropolitaine ainsi qu'en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

II – Définitions (article 2)

L'arrêté précise, pour l'application de ces dispositions, les notions de propriétaire (A), de catégorie d'activité (B), de local d'activité (C), d'entité fonctionnelle (D), d'indicateurs d'intensité d'usage (E) et d'énergie finale (F).

A – Propriétaire



[Visualiser l'article](#)

Est propriétaire celui qui dispose de la propriété immobilière, à savoir un propriétaire unique ou une copropriété quelle que soit sa forme juridique.

B – Catégorie d'activité

Est une catégorie d'activité un secteur d'activité économique qui présente une même activité principale, marchande ou non marchande, exercée par l'autorité publique (État, collectivité territoriale, établissement public) ou sous son contrôle, des entreprises, des sociétés ou encore des associations.

L'activité d'un secteur n'est pas toujours homogène et peut faire l'objet de subdivision en sous-catégories d'activités.

C – Local d'activité

Est un local d'activité tout local permettant à une entreprise, un professionnel ou une autorité publique de réaliser ou regrouper ses activités en un lieu unique.

Il existe divers types de locaux d'activités : bureaux professionnels, commerces, établissements d'enseignement, établissements de santé, locaux sportifs, locaux culturels, entrepôts, etc.

D – Entité fonctionnelle

Est une entité fonctionnelle une entité qui regroupe habituellement les activités et le personnel ayant un rôle de support direct ou indirect à l'activité principale.

Une entité fonctionnelle peut être constituée soit par un local d'activité, soit par un ensemble de locaux d'activités connexes, contenu dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments.

La notion de connexité se rapporte au lien étroit qui s'établit soit entre différents locaux d'activité au sein même d'une entreprise ou d'un service public hébergés dans un même bâtiment ou établissement, soit entre locaux relevant de la même catégorie d'activité sur un seul tenant (plateaux de bureaux, galerie commerciale, etc.).

E – Indicateurs d'intensité d'usage

Sont des indicateurs d'intensité d'usage tous les paramètres de référence qui caractérisent de façon pertinente la situation d'une activité et leurs impacts en matière de consommations d'énergie.

Ces indicateurs permettent en outre de comparer la situation d'une typologie d'activité sur un même référentiel et de procéder à la modulation des objectifs de consommations d'énergie finale en fonction de la valeur de chacun de ces paramètres de référence.

F – L'énergie finale

L'énergie finale est l'énergie délivrée au consommateur final.

La conversion en kilowattheures d'énergie finale des énergies relevées ou facturées s'effectue selon des modalités qui sont présentées dans le tableau ci-dessous (v. annexe).

Les consommations d'énergie finale prises en considération sont celles des postes de consommations énergétiques relatifs d'une part à l'ambiance thermique générale et à la ventilation des locaux, en tenant compte des modalités d'occupation, et d'autre part aux autres usages immobiliers ainsi qu'aux usages spécifiques et de procédés.



[Visualiser l'article](#)

FACTEURS DE CONVERSION EN ÉNERGIE FINALE DES ÉNERGIES CONSOMMÉES PRODUIT ÉNERGÉTIQUE	kWh (PCI)
1 kWh d'énergie électrique	1
1 kWh (PCS) de gaz naturel (méthane) issu des réseaux	0,90
1 kg de gaz naturel liquéfié	12 553
1 kg de gaz propane	12,66
1 m ³ de gaz propane	23,7
1 kg de gaz butane	12,57
1 m ³ de gaz butane	30,45
1 litre de fioul domestique	9,97
1 kg de charbon (aggloméré et briquettes de lignite)	8,889
1 kg de houille	7,222
1 kg de bois – plaquettes d'industrie	2,200
1 kg de bois – plaquettes forestières	2,700
1 kg de bois – granulés (pellets) ou briquettes	4,600
Bois – buches par stère	1 680
1 kWh de réseau de chaleur ou de froid	1

La saisie des quantités d'énergie sur la plateforme OPERAT s'effectue par type d'énergie exprimée dans l'unité qui a présidé à leur achat. La plateforme convertit automatiquement les valeurs saisies en énergie finale.

III – Consommation d'énergie finale

L'arrêté précise les notions de consommation énergétique de référence (A), les niveaux de consommation (B) et les modalités des ajustements portés aux consommations (C).

A – Consommation énergétique de référence (article 3, I)

Notion. La consommation énergétique de référence porte sur la consommation énergétique totale, détaillée par type d'énergie consommée pour les besoins de fonctionnement des activités tertiaires au sein du bâtiment, de la partie de bâtiments ou ensembles de bâtiments concernés pour l'année de référence.



[Visualiser l'article](#)

Données. Les données de consommations énergétiques détaillées sont fournies à partir de factures ou tout autre moyen approprié d'effet équivalent.

Elles sont mesurées ou affectées par répartition.

À défaut de renseignement portant sur l'année de référence, celle-ci correspond à la première année pleine d'exploitation dont les consommations énergétiques sont remontées sur la plateforme de recueil et de suivi.

Année de référence. L'année de référence comporte 12 mois consécutifs. Les dates de début et de fin de l'année de référence sont précisées dans les données de référence remontées sur la plateforme numérique de recueil et de suivi. Cette année de référence est rapportée, en identification, à l'année calendaire sur laquelle le nombre de mois de consommation d'énergie est majoritaire ou, à défaut, à l'année du premier mois référencé.

Fourniture des justificatifs. Sur simple demande de l'autorité administrative compétente, l'assujetti doit pouvoir fournir les justificatifs des consommations d'énergie de l'année de référence, expurgées s'il le souhaite de toutes informations contractuelles et tarifaires dans un délai de 3 mois.

Occupation partielle. En cas d'inoccupation partielle des bâtiments, partie de bâtiments ou ensemble de bâtiments assujettis, il est permis de reconstituer la consommation énergétique de référence par l'application des ratios de consommation d'énergie finale, exprimés en kWh/m², des parties exploitées aux parties non exploitées.

Les éléments explicatifs de reconstitution d'une consommation énergétique de référence sont renseignés ou importés sur la plateforme numérique de recueil et de suivi.

B – Niveaux de consommation

L'arrêté précise les notions de niveau de consommation de référence (1), d'énergie finale (2) et par catégorie d'activité (3).

1 – Niveau de consommation de référence (article 3, II)

Le niveau de consommation de référence d'énergie finale, noté Créf, exprimé en kWh/m² de surface de plancher, est ajusté en fonction des variations climatiques (v. art. 5).

Le cas échéant, les objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale sont modulés en fonction du volume d'activité exercée (v. CCH, art. R. 131-40 , II).

À cette fin, les données relatives à la consommation de référence renseignées sur la plateforme numérique de recueil et de suivis sous la responsabilité de l'assujetti sont complétées par les données d'occupation et d'intensité d'usage propres à la typologie d'activités en cause.

2 – Niveau de consommation d'énergie finale (article 3, III)

Le niveau de consommation d'énergie finale exprimé en valeur relative, par rapport à la consommation énergétique de référence, est exprimé en kWh/an/m² d'énergie finale et noté Crelat. Il s'établit pour l'échéance :

$$2030 \text{ Crelat } 2030 = (1 - 0,4) \times \text{Créf}$$



[Visualiser l'article](#)

$$2040 \text{ Crelat } 2040 = (1 - 0,5) \times \text{Créf}$$

$$2050 \text{ Crelat } 2050 = (1 - 0,6) \times \text{Créf}$$

En cas de modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale, le niveau de consommation de référence Créf est remplacé dans les formules ci-dessus par Créf modulé tel que défini à l'article 10 de l'arrêté.

3 – Niveau de consommation par catégorie d'activité (article 4)

Notion. Le niveau de consommation d'énergie finale, constituant l'objectif fixé en valeur absolue, est déterminé, pour chaque catégorie d'activité recensée, et pour l'ensemble de ses usages énergétiques.

Ce niveau de consommation maximale d'énergie finale fixé en valeur absolue, exprimé, en kWh/an/m² d'énergie finale, est noté Cabs. Il est déterminé pour chacune des échéances décennales.

Notions de CVC et USE. Le niveau cible de consommation d'énergie finale de Cabs est égal à la somme de deux composantes d'usages de l'énergie :

une composante de consommation énergétique relative à l'ambiance thermique générale et à la ventilation des locaux, notée CVC, définie pour un rythme d'utilisation de référence et pour chaque catégorie d'activité en fonction de la zone climatique et de l'altitude ;

une composante de la consommation énergétique relative aux usages spécifiques énergétiques propres à l'activité ainsi qu'aux autres usages immobiliers tels que la production d'eau chaude sanitaire et d'éclairage, notée USE, définie pour une intensité d'usage étalon et pour chaque catégorie d'activité. La composante USE intègre, le cas échéant, l'influence des modalités d'occupation des locaux sur la composante CVC relative à l'ambiance thermique générale et à la ventilation des locaux.

Ainsi, $Cabs = CVC + USE$.

Modulation des objectifs. La composante de la consommation USE relative aux usages spécifiques énergétiques de chaque catégorie est associée à un ou des indicateurs d'intensité d'usage spécifiques à chaque catégorie d'activité. Ces indicateurs d'intensité d'usage constituent les paramètres de référence permettant de procéder à la modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale en fonction du volume d'activité (v. art. 10).

À défaut de pouvoir distinguer les composantes de consommation CVC et USE, pour certaines catégories, seul l'objectif Cabs est défini par arrêté pour une intensité d'usage étalon et les indicateurs d'intensité d'usage spécifiques à ces catégories constituent les paramètres de référence permettant de procéder à la modulation des objectifs.

Dans le cas où plusieurs typologies d'activités sont hébergées au sein d'une même entité fonctionnelle, le niveau de consommation d'énergie finale constituant l'objectif à atteindre peut s'établir au prorata surfacique des niveaux des différents types d'activités qui sont exercés au sein de cette entité fonctionnelle.

C – Les ajustements des consommations

Les consommations sont ajustées en fonction des variations climatiques (1), notamment dues au chauffage et au refroidissement (2).



1 – Variations climatiques (article 5, I)

La consommation énergétique de référence (v. CCH, art. R. 131-39 , I, 1°) et les consommations d'énergie annuelles (v. CCH, art. R. 131-41) sont ajustées en fonction des variations climatiques.

L'ajustement est effectué à la maille départementale.

Les données climatiques prises en considération sont celles de la station Météo-France la plus représentative du site.

L'ajustement en fonction des variations climatiques est effectué sur la base du degré jour unifié moyen sur la période 2000-2019 de la station météo de référence.

La plateforme numérique de recueil et de suivi affecte automatiquement par défaut la station Météo-France de référence du département dans lequel est situé le bâtiment concerné.

La plateforme numérique permet à l'assujetti de modifier la station météo de référence du bâtiment concerné sur la base d'une liste des stations Météo-France du département concerné et des départements limitrophes avec indication de l'altitude respective de chacune de ces stations météorologiques, afin de se rapprocher de la configuration climatique la plus représentative de celle à laquelle le bâtiment concerné est exposé.

L'ajustement de ces consommations par les degrés jours unifiés est réalisé automatiquement par la plateforme de recueil et de suivi.

2 – Variations de chauffage et de refroidissement (article 5, II)

L'ajustement des consommations d'énergie relatives au chauffage (a) et au refroidissement (b) est effectué, en fonction des variations climatiques, sur la base des consommations réelles correspondantes lorsqu'elles sont mesurées ou affectées par répartition, ou par défaut sur la base d'un ratio de consommation par degré-jour.

a – Variations liées au chauffage

L'ajustement en fonction des variations climatiques de la part des consommations d'énergie liées au chauffage s'effectue lorsque la consommation de chauffage est connue à partir de compteurs d'énergie ou de factures :

$$ACef\ chauf(n) = Cef\ chauf(n) \times \left[\frac{DJH(Tbase,moyen)}{DJH(Tbase,n)} - 1 \right]$$

www.unis-immo.fr

Sinon :

$$ACef\ chauf(n) = 0,03 \times Schauf \times DJH(Tbase,n) \times \left[\frac{DJH(Tbase,moyen)}{DJH(Tbase,n)} - 1 \right]$$

www.unis-immo.fr



Avec :

0,03 [kWh/m² /degré] : écart de consommation théorique de chauffage surfacique par degré d'écart à la référence ;

ACef chauff (n) [kWh] : ajustement dû aux variations météorologiques de la quantité d'énergie finale nécessaire au chauffage pour l'année n. L'ajustement s'effectue sur la consommation contenant le poste chauffage. Il peut être positif ou négatif selon les conditions météorologiques ;

Cef chauff (n) [kWh] : consommation relevée d'énergie finale de chauffage de l'année n ;

DJH (Tbase, moyen) [°C.jour] : nombre de degrés jour hiver moyen statistique sur la période 2000-2019 de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;

DJH (Tbase, n) [°C.jour] : degrés jour hiver de l'année n de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;

S chauff [m²] : surface chauffée.

b – Variations liées au refroidissement

L'ajustement en fonction des variations climatiques de la part des consommations d'énergie liées au refroidissement s'effectue lorsque la consommation liée au refroidissement est connue à partir de compteurs d'énergie selon :

$$ACef\ refroidissement(n) = Cef\ refroidissement(n) \times \left[\frac{DJE(Tbase,moyen)}{DJE(Tbase,n)} - 1 \right]$$

www.unis-immo.fr

Sinon :

$$ACef\ refroidissement(n) = 0,05 \times Srefroidissement \times DJE(Tbase,n) \times \left[\frac{DJE(Tbase,moyen)}{DJE(Tbase,n)} - 1 \right]$$

www.unis-immo.fr

Avec :

0,05 [kWh/m² /degré] : écart de consommation théorique de refroidissement surfacique par degré d'écart à la référence ;

ACef refroidissement (n) [kWh] : ajustement dû aux variations météorologiques de la quantité d'énergie finale nécessaire au refroidissement des ambiances pour l'année n. L'ajustement s'effectue sur la consommation contenant le poste refroidissement. Il peut être positif ou négatif selon les conditions météorologiques ;

Cef refroidissement (n) [kWh] : consommation relevée d'énergie finale de refroidissement de l'année n ;



[Visualiser l'article](#)

DJE (Tbase, moyen) [°C.jour] : nombre de degrés jour été moyen statistique sur la période 2000-2019 de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;

DJE (Tbase, n) [°C.jour] : degrés jour été de l'année n de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;

S refroidissement [m²] : surface refroidie.

IV – Modulation des objectifs

Après avoir précisé les conditions de modulation des objectifs (A), l'arrêté précise le contenu du diagnostic technique (B) ainsi que les régimes des modulations pour raisons techniques, architecturales ou patrimoniales (C), en fonction du volume de l'activité (D) ou encore en raison du coût (E).

A – Conditions de modulation des objectifs (article 6)

Les modulations en raison des coûts manifestement disproportionnés des actions nécessaires par rapport aux avantages attendus (v. CCH, art. R. 131-40 , III) sont, le cas échéant, déclarées 5 ans au maximum après la première échéance de remontée de consommations de chaque décennie. Elles peuvent être mises à jour à tout moment.

D'une manière générale, les modulations (v. CCH, art. R. 131-40 , I) peuvent être modifiées en fonction des prescriptions émises dans le cadre de l'instruction des autorisations de travaux au titre du Code du patrimoine.

B – Le dossier technique (article 7, I)

L'arrêté précise, outre la notion (1), l'objet (2), le contenu (3), l'actualisation (4) et la synthèse du dossier technique (5), le régime des études énergétiques (6), de l'identification des actions sur l'adaptation des locaux (7), du programme d'actions permettant d'atteindre l'objectif (8), ainsi que des compétences du diagnostiqueur (9).

1 – Notion

Le IV de l' article R. 131-40 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que, sauf si elle ne porte que sur le volume de l'activité exercée, la modulation des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale fait l'objet d'un dossier technique établi sous la responsabilité du propriétaire et, le cas échéant, du preneur à bail et présentant les justifications de ces modulations.

L'arrêté précise qu'il est établi notamment pour justifier les modulations des objectifs qui couvrent tous les usages énergétiques des bâtiments : chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage, eau chaude sanitaire et tous les autres usages spécifiques à l'activité ou les activités concernées, ainsi que les actions de sensibilisation portant sur des usages économes en énergie.

2 – Objet

À ce titre, le dossier technique est élaboré à un niveau fonctionnel pertinent qui permet d'intégrer l'impact des actions de réduction de la consommation d'énergie mises en œuvre ou qui seront mises en œuvre par le ou les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail.

Le dossier technique permet à l'assujetti ou aux assujettis concernés :

d'identifier la situation de référence de leur bâtiment, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments ;



[Visualiser l'article](#)

d'identifier les éventuelles contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales qui concernent ces bâtiments et de les traduire en contraintes de rénovations énergétiques ;

d'élaborer un programme d'actions permettant d'atteindre les objectifs de réduction des consommations d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effets de serre, dans les conditions fixées à l'article 9 du présent arrêté ;

d'identifier les actions de réduction de la consommation énergétique et de moduler éventuellement le plan d'actions en fonction des temps de retour brut des investissements dans les conditions fixées à l'article 11 du présent arrêté.

3 – Contenu

Le dossier technique comprend :

une étude énergétique portant sur les actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment se traduisant par une réduction des consommations d'énergie finale et des émissions de gaz à effets de serre correspondantes ;

une étude énergétique portant sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés aux usages spécifiques ;

une identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et sur le comportement des occupants ;

un programme d'actions permettant d'atteindre l'objectif, qui s'appuie sur l'ensemble des leviers d'action (v. CCH, art. R. 131-39 , II) :

performance énergétique des bâtiments,

installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements,

modalités d'exploitation des équipements,

adaptation des locaux à un usage économe en énergie et au comportement des occupants.

Le dossier technique est complété, en fonction de la nature des modulations dont il fait l'objet, par :

la note technique spécifique justifiant la modulation des objectifs en fonction de contraintes techniques (v. art. 9, III) ;

l'avis circonstancié justifiant la modulation des objectifs en fonction de contraintes architecturales ou patrimoniales (v. art. 9, IV) ;

la note de calcul des temps de retour brut sur investissement du programme d'actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, justifiant de la modulation des objectifs en cas de disproportion manifeste du coût des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale (v. art. 11).



4 – Actualisation

Ce dossier peut être mis à jour pour actualiser la justification des modulations des objectifs. Il est mis à disposition des agents chargés des contrôles (v. CCH, art. R. 131-42).

5 – Synthèse

Les principaux éléments justificatifs de modulation des objectifs ou de non atteinte des objectifs sont récapitulés de façon synthétique dans un tableau standardisé au format CSV dont le contenu est déterminé par arrêté.

Ce fichier est versé sur la plateforme de recueil et de suivi.

6 – Études énergétiques

Les études portent sur les actions d'amélioration (a) et de réduction de la consommation (b).

a – Étude sur les actions d'amélioration (article 7, II)

Notion. L'étude énergétique portant sur les actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment identifie toutes les parties prenantes de la gestion, de l'usage, de l'exploitation, de l'entretien et de la maintenance du bâtiment, et leur impact respectif sur la consommation d'énergie du bâtiment.

Pour des bâtiments ayant des caractéristiques et des usages similaires, et sous réserve d'en justifier la pertinence, l'étude énergétique peut porter sur un échantillon de ces bâtiments (v. annexe).

Procédure d'échantillonnage (annexe). La personne qui réalise l'étude énergétique recueille et analyse les caractéristiques et les usages de tous les bâtiments concernés afin de vérifier qu'ils sont similaires ou susceptibles d'être organisés en sous-ensembles similaires.

Dans chaque sous-ensemble, la taille de l'échantillon est au moins égale à la racine carrée du nombre de sites x : ($y = \sqrt{x}$), arrondie au nombre entier supérieur.

L'étude énergétique de chaque bâtiment de l'échantillon du ou des sous-ensembles est établie conformément à la méthode prévue par l'arrêté.

Le rapport d'étude justifie les usages énergétiques similaires dans le ou les sous-ensembles susmentionnés et l'extrapolation à l'ensemble des bâtiments des résultats des études réalisées sur le ou les échantillons.

Contenu. L'étude énergétique, réalisée sur la base d'un calcul de performance énergétique et environnementale du bâtiment tenant compte de ses conditions d'utilisation et de fonctionnement, comprend :

une évaluation de la performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre en exploitation initiale du bâtiment, constituant la situation de référence, et permettant de la corroborer à la consommation énergétique de référence (v. CCH, art. R. 131-39 , I, 1°) ;

le cas échéant, une traduction technique des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, limitant les interventions possibles d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;



une orientation des choix d'actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale, suivant divers scénarios avec pour objectif d'atteindre, aux termes des travaux programmés, le niveau de consommation cible Cabs, le cas échéant modulé ;

une estimation de la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effets de serre attendues sur chacun des postes de consommations énergétiques du bâtiment après réalisation des travaux programmés par rapport à la situation de référence. Lorsque le programme d'actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment est prévu par étapes, l'estimation des réductions de consommation d'énergie est précisée pour chacune des étapes.

L'étude énergétique présente les paramètres relatifs aux conditions d'occupation et de fonctionnement du bâtiment. À cet effet sont détaillées les conditions d'occupation et d'usage du bâtiment pour la situation de référence et les hypothèses retenues après rénovation du bâtiment, le cas échéant en prenant en considération les évolutions prévisionnelles dans le cas d'une rénovation par étapes.

b – Étude sur les actions de réduction (article 7, III)

L'étude énergétique portant sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés aux usages spécifiques comprend :

l'identification des équipements et procédés exploités dans les locaux à usage tertiaire, les éléments qualifiant leur consommation énergétique (à savoir leur niveau d'efficacité énergétique et leur modalité d'utilisation), ainsi que la source d'énergie qu'ils utilisent ;

l'évaluation de leur impact respectif sur la consommation d'énergie finale de chaque entité fonctionnelle tertiaire concernée ;

l'évaluation des sources de gain énergétique potentiel et de réduction des émissions de gaz à effets de serre correspondant, d'une part, au niveau du mode d'utilisation de ces équipements, et d'autre part au niveau de leur renouvellement.

7 – Identification des actions sur l'adaptation des locaux

L'identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et sur le comportement des occupants s'attache à procéder à :

un descriptif sommaire de la configuration de référence du bâtiment et de l'aménagement des locaux, ainsi que des modalités d'usage de ces locaux ;

une identification des aménagements possibles des locaux et des postes de travail, des évolutions des comportements, des organisations et des réglages techniques qui permettraient de contribuer à un usage économe en énergie, et une évaluation des gains énergétiques potentiels sur chacun des postes de consommations d'énergie concernés.

8 – Programme d'actions permettant d'atteindre l'objectif

Le programme d'actions permettant d'atteindre l'objectif s'attache à :

récapituler, pour chacun des leviers d'actions, les actions qui ont déjà été réalisées et celles qui sont programmées avec une indication de leur échéance prévisionnelle de réalisation ;



[Visualiser l'article](#)

quantifier les gains énergétiques et en émissions de gaz à effets de serre déjà obtenus à partir des actions déjà réalisées et évaluer ceux attendus des actions restant à mettre en œuvre ;

identifier pour chaque action prévue si elle est de la responsabilité du propriétaire et/ou du preneur à bail.

La modulation des objectifs, au titre du I et du III de l' article R. 131-40 du Code de la construction et de l'habitation , ne pourra être prise en considération que si le programme d'actions démontre que l'ensemble des leviers d'action ont été mobilisés ou seront mobilisés.

L'assujetti peut également renseigner, à titre indicatif, sur la plateforme numérique de recueil et de suivi, les objectifs contractuels de contrat de performance énergétique ou de tout autre contrat similaire visant à la réduction des consommations d'énergie, ainsi que les éventuelles modalités d'ajustement des consommations d'énergie en fonction des variations climatiques prévues dans ces contrats.

9 – Les compétences du diagnostiqueur (article 8)

Les études énergétiques visées doivent être réalisées par un prestataire ou personnel justifiant de compétences en énergétique du bâtiment, des équipements et des procédés exploités au sein du ou des locaux à usage tertiaire concernés. Il peut être notamment :

un prestataire externe ou un personnel interne, répondant aux exigences de l'article 2 de l'arrêté du 24 novembre 2014 relatif aux modalités d'application de l'audit énergétique prévu par le chapitre III du titre III du livre II du Code de l'énergie ;

un bureau d'étude ou un ingénieur-conseil ;

un architecte (v. L. n° 77-2, 3 janv. 1977 , sur l'architecture, art. 2).

Ces compétences peuvent être rassemblées au sein d'une équipe pluridisciplinaire.

C – Modulation pour raisons techniques, architecturales ou patrimoniales (article 9)

Objet. La modulation des objectifs en fonction de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales concerne les actions d'amélioration de l'efficacité énergétique et environnementale du bâtiment et d'adaptation des locaux à un usage économe en énergie dans lequel sont hébergées les activités tertiaires.

Étude énergétique. Les assujettis doivent justifier cette modulation des objectifs sur la base de l'étude énergétique portant sur les actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

Note technique. Pour les justifications de contraintes techniques, les assujettis s'appuient sur une note technique spécifique élaborée par un professionnel compétent dans les domaines des actions d'amélioration de la performance énergétique à réaliser, à savoir un architecte, un bureau d'études qualifié ou tout autre référent technique, y compris interne. Les contraintes techniques peuvent notamment être spécifiques et d'ordre réglementaire pour l'activité concernée.

Avis. Pour les justifications de contraintes architecturales ou patrimoniales les assujettis doivent solliciter l'avis circonstancié :



[Visualiser l'article](#)

d'un architecte en chef des monuments historiques ou d'un architecte titulaire du diplôme de spécialisation et d'approfondissement en architecture mention « architecture et patrimoine » pour les monuments historiques classés ;

d'un architecte pour les monuments historiques inscrits, les immeubles situés en site patrimonial remarquable ou en abords de monuments historiques, les immeubles ayant reçu le label mentionné au Code du patrimoine, et les immeubles protégés (v. C. urb., art. L. 151-19) ou soumis à prescription architecturale (v. C. urb., art. L. 151-18).

Immeubles protégés. Les travaux sur les immeubles protégés au titre des monuments historiques, de leurs abords ou des sites patrimoniaux remarquables et sur les immeubles labélisés (v. C. patr., art. L. 650-1) sont envisagés dans le programme d'action sans préjudice des dispositions propres au livre VI du Code du patrimoine, relatives au contrôle scientifique et technique et aux déclarations et autorisations de travaux. La modulation tient compte, le cas échéant, des prescriptions émises à ce titre.

D – Modulation en fonction du volume de l'activité (article 10)

Renseignement des valeurs. La modulation des objectifs en fonction du volume de l'activité est effectuée automatiquement par la plateforme informatique de recueil et de suivi de la réduction de la consommation d'énergie finale.

L'assujetti doit y renseigner les valeurs des indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées dont la validation par l'assujetti vaut engagement sur l'honneur et les documents justifiant ces valeurs sont mis à disposition des services de l'État sur simple demande.

Actions de la plateforme. La plateforme numérique modifie automatiquement la valeur étalon de la composante de consommation USE de chacune des activités hébergées à partir des formules de modulation propres à chacune de ces activités sur la base des indicateurs d'intensité d'usage renseignés par l'assujetti, et fixe le nouveau niveau de consommation Cabs modulé.

Elle procède ensuite automatiquement à la modulation du niveau de consommation d'énergie finale C_{ref} exprimé en valeur relative par rapport à la consommation énergétique de référence C_{ref} , pour chacune des échéances décennales de la façon suivante : l'objectif exprimé en valeur relative est modulé sur la base du niveau de consommation de référence C_{ref} , auquel est appliqué le rapport entre le niveau de consommation Cabs modulé et le niveau Cabs de référence, déterminés chacun en fonction des valeurs des indicateurs d'intensité d'usage respectives.

$$C_{ref\ modulé} = C_{ref} \times \left[\frac{C_{abs\ modulé}}{C_{abs\ référence}} \right]$$

www.unis-immo.fr

Test de cohérence. Le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage de la consommation de référence, sur la plateforme informatique de recueil et de suivi de la réduction de la consommation d'énergie finale, fait



l'objet d'un test de cohérence comparatif avec la consommation de référence Créf, réalisé automatiquement par la plateforme informatique susvisée.

Ce test de cohérence comparatif se fait à deux niveaux :

sur la base du ratio statistique des consommations de référence de la catégorie d'activité correspondante pour l'année de référence choisie et aux mailles géographiques nationale et départementale, ou à défaut régionale si les données départementales ne constituent pas un échantillon suffisant ;

ce test de cohérence comparatif peut être réalisé plusieurs fois par le gestionnaire de la plateforme ou les services de l'État missionnés par le préfet compétent au regard de la localisation du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments, au fur et à mesure que la base de données recueillies sur la plateforme s'enrichit : sur la base d'une valeur approchée du niveau de consommation d'énergie finale Crelat, prenant en considération la part de la composante USE de l'objectif Cabs exprimé en valeur absolue pour les valeurs d'indicateurs d'intensité d'usage concernés.

En cas d'écart notable de l'objectif modulé Crelat par rapport à ces deux valeurs comparatives, l'autorité administrative visée à l' article R. 131-44 du Code de la construction et de l'habitation pourra procéder à une vérification plus poussée des informations recueillies sur la plateforme.

Le changement de la valeur des indicateurs d'intensité d'usage et les justificatifs associés sont historiés sur la plateforme de recueil et de suivi.

E – Modulation en raison du coût (article 11)

Retour sur investissement. La disproportion manifeste du coût des actions de réduction de la consommation énergétique, pour atteindre l'un des objectifs visés (v. CCH, art. R. 131-39), par rapport aux avantages attendus en matière de consommation d'énergie finale, ne peut être invoquée, sur la base d'un calcul, que lorsque le temps estimé de retour brut sur investissement du coût global d'un des leviers d'action d'amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments, déduction faite des aides financières perceptibles, est supérieur à :

30 ans pour les actions de rénovations relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments portant sur leur enveloppe ;

15 ans pour les travaux de renouvellement des équipements énergétiques du bâtiment (hors consommables : ampoules et autres pièces de rechange dans le cadre de l'entretien courant des équipements) ;

6 ans pour la mise en place de systèmes d'optimisation et d'exploitation des systèmes et équipements, visant la gestion, la régulation, et l'optimisation en exploitation des équipements énergétiques.

Lorsque le temps de retour brut sur investissement de l'un des leviers d'action d'amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments est supérieur aux seuils susvisés, une optimisation de la répartition du coût global des actions et des gains énergétiques doit être recherchée entre chacun des trois leviers d'action susmentionnés.

L'évaluation du temps de retour sur investissement s'appuie sur une méthode de calcul de la consommation énergétique du bâtiment référencée dans un guide établi par le ministre chargé de la Construction.



Étude. Les objectifs de réduction des consommations d'énergie peuvent être modulés sur la base d'une étude technique et énergétique qui évalue le différentiel entre le niveau du scénario thermique de référence permettant d'atteindre le niveau de consommation cible Cabs et le scénario thermique modulé permettant de respecter les valeurs seuils des temps de retour brut sur investissement définies pour chacun des leviers d'action visés précédemment.

V – La plateforme numérique

La plateforme de recueil et de suivi des consommations d'énergie du secteur tertiaire est nommée « Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire » (OPERAT). L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie est chargée de la gestion (A) des données (B) de la plateforme.

A – La gestion de la plateforme (article 12)

Chaque assujetti concerné par l'obligation est responsable de la transmission des informations à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), pour chaque entité assujettie (bâtiment, partie de bâtiment, ensemble de bâtiments). Cette transmission est assurée par le biais d'une interface en ligne permettant le renseignement d'une base de données (v. CPI, art. L. 112-3 , al. 2).

L'ADEME est responsable de la constitution de cette base de données et de l'interface permettant d'y accéder, de la maintenance de celle-ci, ainsi que de l'assistance utilisateur.

La plateforme OPERAT, accessible à tout public, présente des fonctionnalités d'exploitation des données et de restitution anonymisée de ces données sous forme d'analyse comparative de la performance énergétique des bâtiments à différentes mailles géographiques (national, régional et départemental) et par secteurs d'activités.

Elle présente des fonctionnalités accessibles aux seuls assujettis sur le bilan énergétique de leur patrimoine immobilier.

B – Les données (article 13)

L'arrêté précise le régime de l'accès (1), de la transmission (2) et de l'exploitation des données (3).

1 – L'accès

Pour garantir la confidentialité des données, plusieurs profils d'identification établissant des restrictions de droit sur le contenu de la base de données sont définis :

profil « Administrateur de la base de données » : l'ADEME dispose des accès en écriture et en lecture de l'ensemble du contenu de l'application ;

profil « Agents chargés des contrôles » : les services de l'État disposent des accès en lecture de l'ensemble du contenu de l'application ;

profil « Assujetti référent » : les propriétaires ou les preneurs à bail, publics ou privés, de bâtiments, parties de bâtiment ou ensemble de bâtiments, visés à l' article R. 131-38 du Code de la construction et de l'habitation , disposent d'un accès en modification des données annuelles à transmettre. Ils peuvent déléguer leurs droits à des personnes compétentes (contributeurs internes : correspondant, responsable technique, responsable immobilier, exploitant). Ce profil peut :

créer un compte,



déclarer son patrimoine,
ouvrir des comptes secondaires en interne et de prestataires (profil « Mandataire »),
renseigner sa consommation d'énergie finale de référence,
renseigner ses consommations d'énergie finale annuelles,
modifier les indicateurs d'intensité d'usage,
renseigner le plan d'actions, les travaux et les améliorations réalisées,
accéder à des statistiques relatives à son patrimoine,
saisir des paramètres pour appliquer une correction et les modulations,
éditer une attestation sur la base des éléments déclarés,
utiliser l'interface de programmation d'application (API) ou le transfert de fichiers au format Excel ou CSV ou de transfert de données des gestionnaires de réseau de distribution,
accéder à des statistiques anonymes agrégées au même titre que le profil « Grand public » ;
profils « Mandataire » : leurs droits sont définis par le profil qui leur est affecté par le propriétaire ou le preneur à bail assujettis ;
un accès « Grand public » qui permet à tout public de consulter les statistiques anonymes agrégées et dispose d'un accès en lecture seul à ces données statistiques.

2 – La transmission des données

Les données transmises peuvent être renseignées directement sur la plateforme OPERAT ou via l'interface de programmation d'application par un fichier récapitulatif standardisé au format CSV.

3 – L'exploitation des données

Ajustement des données. La plateforme OPERAT exploite les données déclarées et procède automatiquement à l'ajustement des données de consommations d'énergie finale en fonction des variations climatiques et, le cas échéant, à la modulation des objectifs Crelat et Cmax en fonction du volume d'activité.

Attestation annuelle. Sur la base de ces données corrigées, la plateforme OPERAT génère l'attestation numérique annuelle (v. CCH, art. R. 131-43).

Évaluation d'émission de gaz à effet de serre. L'évaluation de l'émission de gaz à effet de serre correspondant aux données de consommation d'énergie finale (v. CCH, art. R. 131-43) est établie sur la base des consommations effectives en énergie finale de chaque type d'énergie et de facteurs de conversion en gaz à effet de serre déterminés pour chaque type d'énergie (v. annexe).



Type d'énergie par kWh EF PCI	Équivalent CO 2 par kilowattheure d'énergie finale en PCI
Facteur de conversion en gaz à effet de serre (équivalent CO2) de l'énergie finale	
Électricité (hors autoconsommation) tous usages confondus	0,064
Gaz méthane (naturel) issu des réseaux	0,227
Gaz butane	0,272
Gaz propane	0,272
Fioul domestique	0,324
Charbon (anthracite)	0,385
Bois, biomasse – Plaquettes d'industrie (10-15 % humidité)	0,024
Bois, biomasse – Plaquettes forestières (25 % humidité)	0,024
Bois, biomasse – Granulés (pellets) ou briquettes (8 % humidité)	0,03
Bois, biomasse – Buche (20 % humidité)	0,03
Autres combustibles fossiles	0,324

Pour les réseaux de chaleur ou de froid, pour lesquels la dispersion du contenu CO 2 est importante, la valeur à retenir est précisée à l'annexe 7 de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.

Notation « Éco Énergie Tertiaire ». L'attestation numérique annuelle est complétée par un système de notation « Éco Énergie Tertiaire » qui qualifie l'avancée dans la démarche de réduction des consommations d'énergie finale, au regard des résultats obtenus par rapport aux objectifs attendus (v. annexe). La notation « Éco Énergie Tertiaire » est attribuée aux bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale (v. CCH, art. R. 131-38 , II).

Évaluation « Éco Énergie Tertiaire ». Une évaluation « Éco Énergie Tertiaire » à l'échelle de l'ensemble du patrimoine peut être réalisée via une requête sur la plateforme OPERAT par le profil « Assujetti référent ».



[Visualiser l'article](#)

Notation « Éco Énergie Tertiaire ». La notation « Éco Énergie Tertiaire », qui qualifie l'avancée dans la démarche de réduction des consommations d'énergie finale, au regard des remontées de consommations énergétiques annuelles ajustées des variations climatiques s'effectue de la façon suivante :

Critères d'appréciation « Éco Énergie Tertiaire ». Sont considérées la situation de l'avancée dans la démarche de réduction des consommations d'énergie finale, appréciée chaque année sur la base du niveau de consommation énergétique, exprimé en kWh/m², et sa situation par rapport à la droite de tendance reliant le niveau de la consommation énergétique de référence Cref (v. art. 3, I), exprimé en kWh/m², et le niveau de consommation exprimé en valeur absolue Cabs (art. 4), le cas échéant modulé.

Le niveau de consommation exprimé en valeur absolue représente l'objectif commun à chaque catégorie d'activité et constitue ainsi le seul référentiel pertinent permettant d'apprécier les assujettis entre eux au sein d'une même catégorie d'activité.

Critères de notation « Éco Énergie Tertiaire ». L'attribution des « feuilles » de la notation « Éco Énergie Tertiaire » est effectuée de la façon suivante :



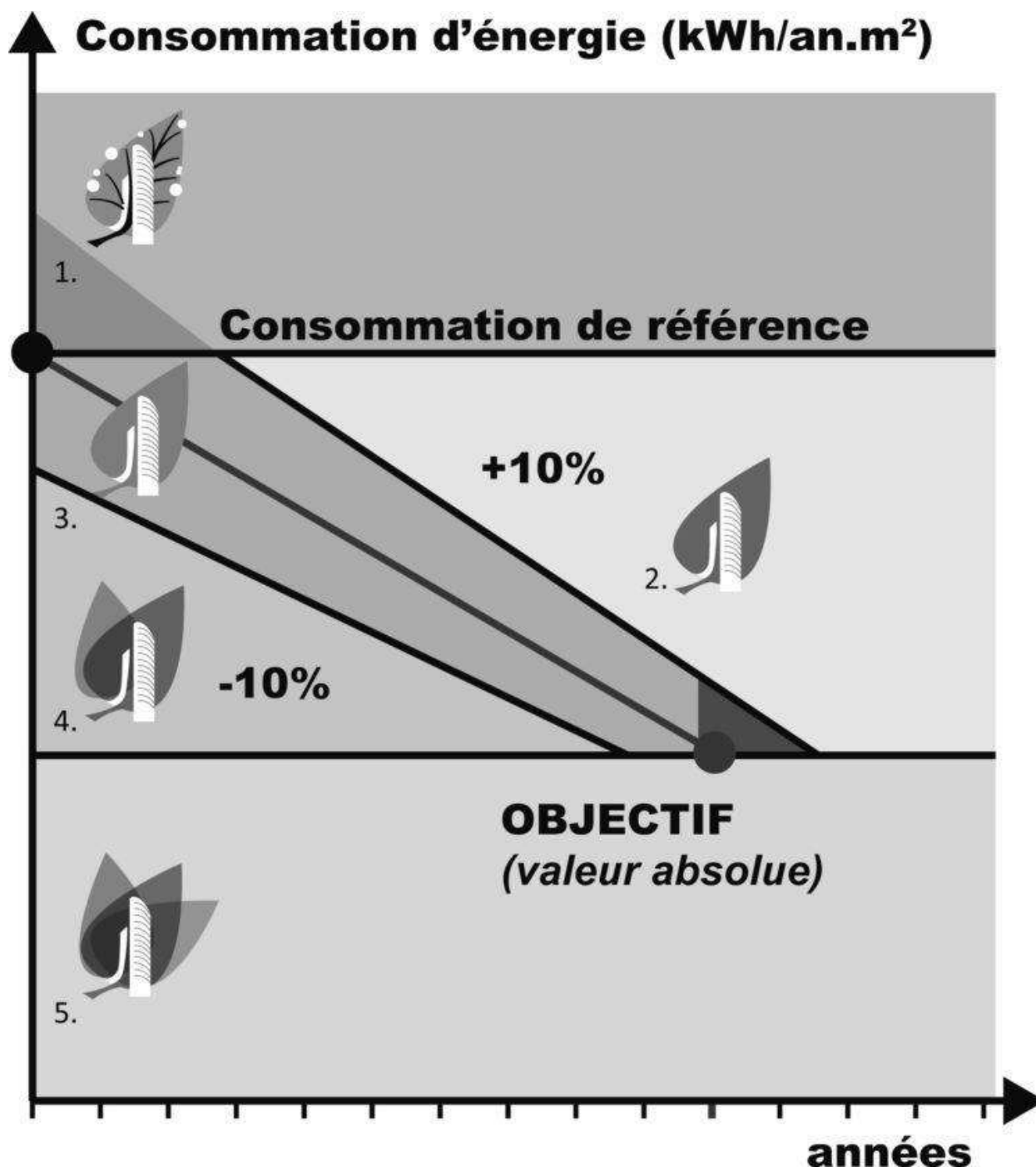
Feuille 1 : le niveau de consommation énergétique annuelle est en augmentation sans qu'il n'y ait eu de justification (modulation en fonction du volume d'activité).

Feuille 2 : le niveau de consommation énergétique annuelle est situé en dessous du niveau de la consommation énergétique de référence mais au-dessus du fuseau enveloppe (+10 % -10 %) de la droite de tendance.

Feuille 3 : le niveau de consommation énergétique annuelle est situé dans le fuseau enveloppe (+10 % -10 %) de la droite de tendance.

Feuille 4 : le niveau de consommation énergétique annuelle est situé en dessous du fuseau enveloppe (+10 % -10 %) de la droite de tendance.

Feuille 5 : le niveau de consommation énergétique annuelle est situé en dessous de l'objectif exprimé en valeur absolue (Cabs), le cas échéant modulé.



Analyse comparative. La plateforme OPERAT procède annuellement à l'exploitation de l'ensemble des données collectées sous la forme d'une restitution et d'une analyse comparative de la performance



énergétique des bâtiments à différentes mailles géographiques (nationale, régionale et départementale) et par secteur d'activités.

Mesures de l'évolution de la consommation. L'exploitation annuelle est complétée par une capitalisation des données depuis la mise en place du dispositif de suivi de la réduction de la consommation d'énergie finale de l'ensemble du parc tertiaire assujetti, qui permet de mesurer l'évolution des consommations d'énergie de façon globale et par secteurs d'activités.

Consultation des informations. L'ensemble de ces informations sont consultables sur la plateforme OPERAT, sans nécessité de créer un compte, et téléchargeables sous forme de rapports, de fiches et de fichiers au format Excel ou CSV.

Elles sont mises à jour, chaque année à partir de 2021, à compter du 1^{er} novembre.

Exploitation des données 2020 à 2023. Les données de consommations d'énergie finale et le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage recueillies sur la plateforme OPERAT pour les années 2020 à 2023 seront capitalisées et feront l'objet d'une analyse détaillée par typologie d'activités qui sera restituée sur la plateforme OPERAT.

VI – Mutualisation des résultats (article 14)

Principe. Les assujettis peuvent mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à l'obligation pour la vérification du respect des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale, visés au 1^o et au 2^o de l' article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation , à l'issue de chacune des échéances décennales (CCH, art. R. 131-42).

Comparaison des consommations. La plateforme OPERAT procède automatiquement à la comparaison de la consommation d'énergie finale avec les deux objectifs Crelat et Cabs, pour chaque entité assujettie de la façon suivante :

la valeur de la consommation d'énergie finale exprimée en kWh/an/m² pour l'année 2030, l'année 2040 et l'année 2050, est comparée respectivement aux valeurs Crelat2030, Crelat2040 et Crelat2050 déterminées en fonction de la consommation d'énergie finale de référence Créf. La plateforme indique si l'objectif est atteint ou non, et évalue l'écart de consommation d'énergie finale de l'entité fonctionnelle assujettie, exprimé en kWh, par rapport à l'objectif exprimé en valeur relative ;

la valeur de la consommation d'énergie finale exprimée en kWh/an/m² pour l'année 2030, l'année 2040 et l'année 2050, est comparée à la valeur Cabs pour la décennie concernée. La plateforme indique si l'objectif est atteint ou non et évalue l'écart de consommation d'énergie finale de l'entité assujettie, exprimé en kWh, par rapport à l'objectif exprimé en valeur absolue.

Réaffectation de la consommation. En cas d'atteinte de l'un des deux objectifs, l'écart de consommation d'énergie le plus significatif peut être réaffecté à une ou plusieurs entités du patrimoine de l'assujetti qui n'ont respecté aucun des deux objectifs. Le cumul de ces consommations potentiellement réaffectables est calculé automatiquement par la plateforme.

Évaluation de l'atteinte de l'objectif. La plateforme OPERAT présente un module « Évaluation de l'atteinte de l'objectif à l'échelle d'un patrimoine » qui permet à chacun des assujettis de procéder à des requêtes d'évaluation de sa situation à l'échelle de tout ou partie de son patrimoine.



Requête de répartition. Ce module présente en outre une requête automatique qui permet de proposer une répartition de ce potentiel de consommation d'énergie finale à réaffecter en le répartissant de l'entité assujettie la plus proche de l'un des deux objectifs à celle qui est la plus éloignée de l'un des deux objectifs, jusqu'à épuisement du gisement de consommation d'énergie réaffectable.

Cette requête automatique peut être effectuée à différents niveaux de discrétisation géographique (national, régional ou départemental) selon le mode de responsabilité de la gestion patrimoniale adopté par l'assujetti.

Cette requête permet d'établir une première identification des bâtiments qui n'ont pas rempli l'un des deux objectifs et d'alerter l'assujetti sur les justifications à apporter.

Toutefois, l'assujetti peut modifier cette répartition théorique en fonction de choix de gestion qui lui sont propres et présente une note de calcul sur la répartition du contingent de consommation en énergie finale réaffectable soumise au visa de l'autorité administrative compétente.

Cette requête peut être effectuée à tout moment par l'assujetti afin d'évaluer sa situation, à l'échelle de tout ou partie de son patrimoine, au regard des objectifs de réduction des consommations d'énergie finale.

VII – Intégration de nouvelles activités tertiaires non recensées (article 15)

Les assujettis d'activités tertiaires remplissent leurs obligations de remontée de consommation d'énergie sur la plateforme OPERAT en se rattachant à l'activité ou à la sous-catégorie d'activité se rapprochant le plus de celle qu'ils exercent.

Ils indiquent, le cas échéant dans le champ « observation » correspondant, la définition synthétique de leur activité si elle s'écarte de façon significative de celles à laquelle ils se sont rattachés.

Dans le cas où les éléments relatifs à l'objectif fixé en valeur absolue de l'activité à laquelle ils se sont rattachés ne prennent pas en compte les spécificités de leur activité spécifique, une demande d'intégration de nouvelle activité peut être adressée au ministre chargé de la Construction et de l'Habitation et au ministre chargé de l'Énergie. Elle est composée d'un dossier technique qui établit et justifie les propositions des valeurs des composantes CVC et USE de l'objectif de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, les indicateurs d'intensité d'usage correspondant à cette activité ainsi que la formule de modulation des objectifs en fonction du volume d'activité correspondant.

Le ministre chargé de la Construction et de l'Habitation et le ministre chargé de l'Énergie agréent la proposition dans un délai de 9 mois suivant la date de réception de la demande.

Notes de bas de pages

1.

Pour une présentation de la loi ÉLAN, v. Battistini P., La loi ÉLAN décryptée pour les professionnels de l'immobilier. 15 fiches pour appréhender les nouveautés majeures de cette réforme, 2019, Gualino, Droit en poche ; Battistini P., Logement social, construction, urbanisme... ce que change la loi ÉLAN. 21 fiches pour décrypter la réforme, 2019, Gualino, Droit en poche.

2.

JO n° 0171, 25 juill. 2019, texte n° 53.



3.

JO n° 0108, 3 mai 2020, texte n° 33.

À lire également

slide 1 to 2 of 5

Personnes / Famille

Filiation des enfants issus d'une gestation pour autrui à l'étranger : la saga continue

Par cinq arrêts rendus le 5 juillet 2017, la Cour de cassation avait consacré la voie de l'adoption comme moyen d'établir de la filiation d'un enfant né à l'issue d'une GPA à l'étranger à l'égard du parent d'intention, la transcription de l'acte d'état civil étranger n'étant possible qu'à l'égard du parent biologique. Les arrêts rendus le 4 novembre [...]

par Véronique Legrand

Bibliographie Successions / Libéralités

La réserve héréditaire

Cet ouvrage constitue la publication du rapport officiel du groupe de travail relatif à la réserve héréditaire, remis à la ministre de la Justice et garde des Sceaux, le 13 décembre 2019. Après avoir mis en lumière les fondements de la réserve héréditaire aujourd'hui, l'ouvrage formule une série de propositions dont le législateur pourrait demain [...]

par Rédaction Actu-Juridique.fr

Personnes / Famille Ile-de-France Seine-Saint-Denis (93)

L'urgence de la lutte contre les violences faites aux femmes, au cœur des 16e rencontres « Femmes du monde en Seine-Saint-Denis »

Le 24 novembre dernier, l'Observatoire départemental des violences envers les femmes de la Seine-Saint-Denis (93) organisait sa 16e édition des rencontres « Femmes du monde ». Sans surprise, cette année – crise sanitaire oblige –, c'est par une retranscription vidéo que les interlocuteurs se sont succédé. Malgré tout, une formidable énergie se dégageait : celle de la lutte contre [...]

par Delphine Bauer

Personnes / Famille

Entre l'intérêt du majeur protégé et le maintien de sa relation familiale : la Cour de cassation opère un choix !

Dans l'attente de l'évolution du comportement du frère de la majeure protégée et face à l'impossibilité d'un encadrement des visites ou des contacts téléphoniques, il y a une nécessité de rupture totale du lien familial, dans l'intérêt de la majeure protégée. Cass. 1re civ., 24 juin 2020, no 19-15781 Extrait : La Cour : (...) Faits et procédure 1. [...]

par Christian Gamaleu Kameni

Personnes / Famille

La clause de contribution aux charges du mariage au jour le jour à l'épreuve du statut impératif de base

L'arrêt d'appel qui se fonde sur la clause figurant au contrat de mariage pour déclarer irrecevable la demande de l'épouse tendant à une fixation judiciaire de la contribution aux charges du mariage à compter de la date de son assignation, encourt la cassation. Cass. 1re civ., 13 mai 2020, no 19-11444, FS–PB Extrait : La Cour : (...) Faits [...]

par Paul-Ludovic Niel



Petites affiches

Actu-Juridique

Gazette du Palais • LA LOI • LE QUOTIDIEN JURIDIQUE

409^e année - 23 décembre 2020 - n° 256 - 1,60 €

ACTUALITÉ

Page 2

■ En bref

Page 3

■ Ile-de-France

Entretien avec Benjamin Deparis
**« Il y a aujourd'hui une meilleure
conception des plans de continuité
d'activité »**

Propos recueillis par Delphine Bauer

DOCTRINE

Page 8

■ Immobilier

Patrice Battistini

**Les modalités d'application
de l'obligation d'actions de réduction
des consommations d'énergie dans
des bâtiments à usage tertiaire
(A. 10 avr. 2020)**

JURISPRUDENCE

Page 24

■ Santé / Droit médical

Deborah Eskensky

**La responsabilité administrative
de l'État écartée dans l'affaire
des prothèses PIP
(CE, 16 nov. 2020 ; 2 espèces)**

CULTURE

Page 36

■ Bibliophilie

Bertrand Galimard Flavigny

Qui a volé les sapins ? (I)

ACTUALITÉ

Ile-de-France

ESSONNE (91)

« Il y a aujourd'hui une meilleure conception des plans de continuité d'activité »



Entretien avec Benjamin DEPARIS, président du tribunal judiciaire d'Évry
Propos recueillis par Delphine BAUER

En mars dernier, la sphère judiciaire était bouleversée par la crise sanitaire. Neuf mois après, alors que s'allègera bientôt le second confinement, Benjamin Deparis, président du tribunal judiciaire d'Évry (91), livre son analyse, sans concession, de ces changements brusques auxquels ont dû faire face magistrats comme fonctionnaires de justice. Entre prise de conscience des améliorations nécessaires et leçons tirées des derniers mois, il apporte sa vision de la justice.

Suite en p. 3

<p>petites-affiches.com</p> <p>Petites affiches</p> <p>annonces-pa@lexisnexis.fr Grandes Arches de La Défense 1, parvis de La Défense - 92000 Paris - La Défense Tél. : 01 42 34 51 34</p>	<p>gazettedupalais.com</p> <p>Gazette du Palais</p> <p>Actual client annonces_gp@lexisnexis.fr 12, Grande Arche de la Défense - 92000 Paris Tél. : 01 42 34 51 34</p>	<p>lequotidien-juridique.com</p> <p>Le quotidien juridique</p> <p>annonces-qj@lexisnexis.fr Grandes Arches de La Défense 1, parvis de La Défense - 92000 Paris - La Défense Tél. : 01 42 34 51 34</p>	<p>la loi.com</p> <p>la loi</p> <p>annonces-ll@lexisnexis.fr Grandes Arches de La Défense 1, parvis de La Défense - 92000 Paris - La Défense Tél. : 01 42 34 51 34</p>
---	--	--	---

JOURNAL, AGRÉÉ POUR PUBLIER LES ANNONCES LÉGALES DANS LES DÉPARTEMENTS 75, 92, 93, 94 (32 PAGES) - RÉDACTION (36 PAGES) - UNE PUBLICATION DE L'EXTENSIO

Référence : LPA 23 Déc. 2020, n° 156d9, p.8

COPROPRIETE



Copropriété : profitez des mesures de simplification



Farhan Azam/Unsplash

La nouvelle réforme du secteur redonne du pouvoir aux résidents, ainsi qu'au conseil syndical, le plus souvent au détriment des syndicats. Nos conseils pour profiter.

Améliorer l'entretien des immeubles, raboter les tarifs des syndicats ou renforcer la participation des résidents aux assemblées générales. La dernière réforme en date des règles de vie en copropriété, actée par une ordonnance de fin 2019 suivie d'un décret de juillet dernier, va changer pas mal de choses. Et ce, qu'il s'agisse de débloquer certaines décisions collectives, comme de satisfaire des demandes individuelles jusqu'ici mal traitées, ou avec retard. Tour d'horizon des modifications les plus importantes.

Les travaux d'urgence facilités

Ravalement de façade, rénovation de la cage d'escalier ou remplacement d'une chaudière vétuste: désormais, la décision de lancer ces travaux d'entretien courant et de préservation du bâti, qui n'était le plus souvent prise qu'à l'occasion de l'assemblée générale, peut être déléguée au conseil syndical. Un vote à la majorité absolue (dite de l'article 25, soit 50% des voix des copropriétaires), suffit à leur octroyer ce pouvoir. Ce mandat, valable au maximum deux ans, leur permettra par exemple de choisir entre les devis, sans pour autant excéder une enveloppe de dépenses décidée lors du même vote. En cas de dépassement du budget, le conseil syndical devra consulter l'AG.

Ce n'est pas tout : la cession d'une partie de la copropriété, par exemple, ainsi que la suppression du poste de gardien obtiendront aussi plus facilement un feu vert. Ces lourdes décisions nécessitaient jusqu'ici un vote à la double majorité (celle de l'article 26, impliquant l'accord de la moitié des copropriétaires, représentant au moins 66% des voix). Autant dire qu'elles recevaient rarement un avis positif... Il est désormais possible de solliciter une "passerelle", c'est-à-dire un scrutin à la majorité absolue.



Il faudra toutefois que le premier vote ait au minimum recueilli la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés, pesant eux-mêmes un tiers de la copropriété. Comme l'indique notre tableau, d'autres travaux ont également changé de mode de vote. A l'image de la suppression du vide-ordures, possible à la majorité simple (dite de l'article 24, soit la majorité des copropriétaires présents ou représentés), et non plus à la majorité absolue.

Commentaires de la rédaction :

Installation d'un interphone / digicode : Le changement des modalités d'accès à la copropriété est souvent nécessaire, pour assurer la sécurité, notamment dans les immeubles où exercent des médecins et autres professions libérales. Cette décision est désormais plus facile à voter.

Suppression du vide-ordures : Un équipement peu hygiénique, et peu propice au tri sélectif... Le vote de sa suppression est désormais facilité. Et la décision permettra dès lors de réaliser près de 120 euros d'économies annuelles de nettoyage, par lot.

Travaux liés à la stabilité de l'immeuble : Il est désormais possible de déléguer au conseil syndical, pour deux ans, la décision d'entreprendre des travaux d'urgence, comme une réparation du toit. Le tout dans un budget prédéfini par l'assemblée générale.

Adaptation du règlement de copropriété : Le mode de vote n'a pas changé, mais est désormais inscrit dans la loi. Effectuée par notaire ou avocat spécialisé, l'opération permet de s'adapter à la réglementation. Et aussi... d'interdire la location AirBnB, en changeant la destination de l'immeuble.

Suppression du poste de gardien : Une décision difficile, mais qui permet d'économiser en moyenne 40.000 euros de salaire annuel chargé. Puis de revendre la loge, par un vote qui bénéficie lui-même de règles allégées (passerelle possible vers un vote à la majorité absolue).

Des requêtes individuelles mieux traitées

Jusqu'à un an : voilà ce qu'un copropriétaire souhaitant engager certains travaux concernant l'aspect extérieur de l'immeuble (changement de fenêtre, fermeture d'une terrasse, pose d'un moteur de climatisation en façade) ou sa structure (suppression de murs porteurs) devait attendre, avant que l'assemblée générale donne son aval. Il lui est désormais possible de convoquer, seul, une AG extraordinaire, en adressant au syndic une lettre recommandée avec accusé de réception. Un droit qui n'était jusqu'ici réservé qu'au président du conseil syndical ou aux groupes de résidents représentant au moins 25% des voix.

Hors de question, toutefois, de s'en servir pour exiger des travaux collectifs : le motif de la convocation ne peut relever que des droits et obligations du copropriétaire concerné. Et il devra, bien sûr, payer de sa poche la réunion, soit environ de 350 à 600 euros à prévoir. "Ces frais payés, le syndic aura ensuite quarante-cinq jours pour organiser l'AG", précise Jean-Luc Lieutaud, président de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) Provence-Alpes-Côte d'Azur.

A noter : une seconde mesure permettra, elle, d'améliorer l'accessibilité des immeubles pour les personnes handicapées. Dès 2021, un copropriétaire pourra en effet exiger du syndic, via une lettre recommandée, l'inscription à l'ordre du jour de l'AG des travaux d'aménagement nécessaires, à ses frais. Pour refuser le chantier, il faudra que les copropriétaires s'y opposent expressément.



Un contrôle du syndic renforcé

Avec une inflation de 2% en 2019, selon l'Association des responsables de copropriété (ARC), la dérive des honoraires de syndic continue. Et encore, il s'agit là du seul prix de leurs forfaits, qui regroupent l'ensemble des prestations de base. Inutile de dire que les autres tâches, facturées en plus, poursuivent elles aussi leur progression. La réforme pourrait toutefois calmer cette inflation. De triennale, la mise en concurrence du syndic va en effet devenir annuelle. "Mais l'analyse des différents devis reste très lourde pour un conseil syndical", déplore Emile Hagège, directeur de l'ARC. Ce conseil sera alors tenté, comme c'est possible, de demander à l'AG une dispense de mise en concurrence.

Sachez toutefois qu'un copropriétaire diligent peut, de sa propre initiative, inclure le sujet à l'ordre du jour, en annexant des devis. La réforme améliore par ailleurs le passage de relais entre syndicats, puisque le professionnel évincé ne dispose plus que de quinze jours, contre un mois auparavant, pour transmettre les coordonnées bancaires de la copropriété et sa situation de trésorerie.

"Une simple formalité, désormais, via la connexion aux comptes en ligne", explique Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim. Il aura ensuite quinze jours supplémentaires pour transmettre les archives et documents relatifs à la gestion d'immeuble, puis un mois de plus pour communiquer l'état des comptes de chaque copropriétaire et de la résidence. Enfin, l'ex-syndic pourra, sur mandat de l'AG, être poursuivi en justice par le conseil syndical. Auparavant, seul son successeur et... confrère était autorisé à le faire.

Un vote à distance enfin admis

Il faudra du temps avant que les syndics soient tous en mesure de tenir une AG à distance, que ce soit par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique, comme la loi l'autorise désormais. "La digitalisation des cabinets doit encore progresser, et de telles réunions restent difficiles à organiser, notamment dans les résidences les plus grosses", reconnaît Danielle Dubrac, présidente de l'Unis. Rien ne vous empêche, en attendant, de voter par correspondance, une fonctionnalité possible depuis début juillet. Le formulaire de vote sera désormais annexé à la convocation à l'AG.

Le vote par correspondance devra être reçu au moins trois jours avant l'AG.
Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis)

Pour être valables, les consignes de scrutin devront être reçues par le syndic au plus tard trois jours avant la réunion. En cas de réponse par mail, la date de réception retenue correspondra à celle d'envoi. Il vous restera possible de changer d'avis, et de vous rendre quand même à la réunion, ce qui annulera les consignes données par correspondance. Ce mode de scrutin risque toutefois de rajouter de l'incertitude juridique. Car si jamais le texte de la résolution mise au vote est, comme cela arrive fréquemment, modifié au cours de l'assemblée générale, le copropriétaire ayant communiqué un vote à distance favorable sera considéré comme défaillant. Il pourra alors, s'il le souhaite, attaquer la décision dans les deux mois.



Copropriété : profitez des mesures de simplification



© Farhan Azam/Unsplash Copropriété : profitez des mesures de simplification

La nouvelle réforme du secteur redonne du pouvoir aux résidents, ainsi qu'au conseil syndical, le plus souvent au détriment des syndicats. Nos conseils pour profiter.

Améliorer l'entretien des immeubles, raboter les tarifs des syndicats ou renforcer la participation des résidents aux assemblées générales. La dernière réforme en date des règles de vie en copropriété, actée par une ordonnance de fin 2019 suivie d'un décret de juillet dernier, va changer pas mal de choses. Et ce, qu'il s'agisse de débloquer certaines décisions collectives, comme de satisfaire des demandes individuelles jusqu'ici mal traitées, ou avec retard. Tour d'horizon des modifications les plus importantes.

Les travaux d'urgence facilités

Ravalement de façade, rénovation de la cage d'escalier ou remplacement d'une chaudière vétuste: désormais, la décision de lancer ces travaux d'entretien courant et de préservation du bâti, qui n'était le plus souvent prise qu'à l'occasion de l'assemblée générale, peut être déléguée au conseil syndical. Un vote à la majorité absolue

[Visualiser l'article](#)

(dite de l'article 25, soit 50% des voix des copropriétaires), suffit à leur octroyer ce pouvoir. Ce mandat, valable au maximum deux ans, leur permettra par exemple de choisir entre les devis, sans pour autant excéder une enveloppe de dépenses décidée lors du même vote. En cas de dépassement du budget, le conseil syndical devra consulter l'AG.

Ce n'est pas tout : la cession d'une partie de la copropriété, par exemple, ainsi que la suppression du poste de gardien obtiendront aussi plus facilement un feu vert. Ces lourdes décisions nécessitaient jusqu'ici un vote à la double majorité (celle de l'article 26, impliquant l'accord de la moitié des copropriétaires, représentant au moins 66% des voix). Autant dire qu'elles recevaient rarement un avis positif... Il est désormais possible de solliciter une "passerelle", c'est-à-dire un scrutin à la majorité absolue.

Il faudra toutefois que le premier vote ait au minimum recueilli la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés, pesant eux-mêmes un tiers de la copropriété. Comme l'indique notre tableau, d'autres travaux ont également changé de mode de vote. A l'image de la suppression du vide-ordures, possible à la majorité simple (dite de l'article 24, soit la majorité des copropriétaires présents ou représentés), et non plus à la majorité absolue.

Commentaires de la rédaction :

Installation d'un interphone / digicode : Le changement des modalités d'accès à la copropriété est souvent nécessaire, pour assurer la sécurité, notamment dans les immeubles où exercent des médecins et autres professions libérales. Cette décision est désormais plus facile à voter.

Suppression du vide-ordures : Un équipement peu hygiénique, et peu propice au tri sélectif... Le vote de sa suppression est désormais facilité. Et la décision permettra dès lors de réaliser près de 120 euros d'économies annuelles de nettoyage, par lot.

Travaux liés à la stabilité de l'immeuble : Il est désormais possible de déléguer au conseil syndical, pour deux ans, la décision d'entreprendre des travaux d'urgence, comme une réparation du toit. Le tout dans un budget prédéfini par l'assemblée générale.

Adaptation du règlement de copropriété : Le mode de vote n'a pas changé, mais est désormais inscrit dans la loi. Effectuée par notaire ou avocat spécialisé, l'opération permet de s'adapter à la réglementation. Et aussi... d'interdire la location AirBnB, en changeant la destination de l'immeuble.

Suppression du poste de gardien : Une décision difficile, mais qui permet d'économiser en moyenne 40.000 euros de salaire annuel chargé. Puis de revendre la loge, par un vote qui bénéficie lui-même de règles allégées (passerelle possible vers un vote à la majorité absolue).

Des requêtes individuelles mieux traitées

Jusqu'à un an : voilà ce qu'un copropriétaire souhaitant engager certains travaux concernant l'aspect extérieur de l'immeuble (changement de fenêtre, fermeture d'une terrasse, pose d'un moteur de climatisation en façade) ou sa structure (suppression de murs porteurs) devait attendre, avant que l'assemblée générale donne son aval. Il lui est désormais possible de convoquer, seul, une AG extraordinaire, en adressant au syndic une lettre recommandée avec accusé de réception. Un droit qui n'était jusqu'ici réservé qu'au président du conseil syndical ou aux groupes de résidents représentant au moins 25% des voix.



Hors de question, toutefois, de s'en servir pour exiger des travaux collectifs : le motif de la convocation ne peut relever que des droits et obligations du copropriétaire concerné. Et il devra, bien sûr, payer de sa poche la réunion, soit environ de 350 à 600 euros à prévoir. "Ces frais payés, le syndic aura ensuite quarante-cinq jours pour organiser l'AG", précise Jean-Luc Lieutaud, président de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) Provence-Alpes-Côte d'Azur.

A noter : une seconde mesure permettra, elle, d'améliorer l'accessibilité des immeubles pour les personnes handicapées. Dès 2021, un copropriétaire pourra en effet exiger du syndic, via une lettre recommandée, l'inscription à l'ordre du jour de l'AG des travaux d'aménagement nécessaires, à ses frais. Pour refuser le chantier, il faudra que les copropriétaires s'y opposent expressément.

Un contrôle du syndic renforcé

Avec une inflation de 2% en 2019, selon l'Association des responsables de copropriété (ARC), la dérive des honoraires de syndic continue. Et encore, il s'agit là du seul prix de leurs forfaits, qui regroupent l'ensemble des prestations de base. Inutile de dire que les autres tâches, facturées en plus, poursuivent elles aussi leur progression. La réforme pourrait toutefois calmer cette inflation. De triennale, la mise en concurrence du syndic va en effet devenir annuelle. "Mais l'analyse des différents devis reste très lourde pour un conseil syndical", déplore Emile Hagège, directeur de l'ARC. Ce conseil sera alors tenté, comme c'est possible, de demander à l'AG une dispense de mise en concurrence.

Sachez toutefois qu'un copropriétaire diligent peut, de sa propre initiative, inclure le sujet à l'ordre du jour, en annexant des devis. La réforme améliore par ailleurs le passage de relais entre syndics, puisque le professionnel évincé ne dispose plus que de quinze jours, contre un mois auparavant, pour transmettre les coordonnées bancaires de la copropriété et sa situation de trésorerie.

"Une simple formalité, désormais, via la connexion aux comptes en ligne", explique Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim. Il aura ensuite quinze jours supplémentaires pour transmettre les archives et documents relatifs à la gestion d'immeuble, puis un mois de plus pour communiquer l'état des comptes de chaque copropriétaire et de la résidence. Enfin, l'ex-syndic pourra, sur mandat de l'AG, être poursuivi en justice par le conseil syndical. Auparavant, seul son successeur et... confrère était autorisé à le faire.

Un vote à distance enfin admis

Il faudra du temps avant que les syndics soient tous en mesure de tenir une AG à distance, que ce soit par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique, comme la loi l'autorise désormais. "La digitalisation des cabinets doit encore progresser, et de telles réunions restent difficiles à organiser, notamment dans les résidences les plus grosses", reconnaît Danielle Dubrac, présidente de l'Unis. Rien ne vous empêche, en attendant, de voter par correspondance, une fonctionnalité possible depuis début juillet. Le formulaire de vote sera désormais annexé à la convocation à l'AG.

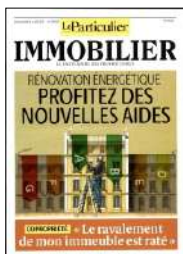
Le vote par correspondance devra être reçu au moins trois jours avant l'AG.
Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis)

Pour être valables, les consignes de scrutin devront être reçues par le syndic au plus tard trois jours avant la réunion. En cas de réponse par mail, la date de réception retenue correspondra à celle d'envoi. Il vous



[Visualiser l'article](#)

restera possible de changer d'avis, et de vous rendre quand même à la réunion, ce qui annulera les consignes données par correspondance. Ce mode de scrutin risque toutefois de rajouter de l'incertitude juridique. Car si jamais le texte de la résolution mise au vote est, comme cela arrive fréquemment, modifié au cours de l'assemblée générale, le copropriétaire ayant communiqué un vote à distance favorable sera considéré comme défaillant. Il pourra alors, s'il le souhaite, attaquer la décision dans les deux mois.



DOSSIER / PROFITEZ DES NOUVELLES AIDES

LA COVID-19, UN FREIN AUX TRAVAUX ?

Les outils destinés à faciliter la rénovation globale des immeubles énergivores sont en place, mais la principale interrogation pourrait bien rester sans réponse : comment mettre en route un projet de travaux si ambitieux quand la crise sanitaire limite les possibilités de réunions et contraint les tenues d'assemblée générale (AG) ? En l'absence d'une amélioration rapide, la solution passera par une plus grande implication du conseil syndical, qui devra plus que jamais jouer un rôle moteur. Fnaim, Unis et Plurience estiment que la décision de faire réaliser les diagnostics techniques globaux, « première étape indispensable à la rénovation de toute copropriété »⁽¹⁾ devrait lui être déléguée.

De son côté, Dimitri Molle, cofondateur du bureau d'études Sénova, encourage « un recours accru aux outils digitaux, qui permettent aux conseillers syndicaux de continuer à discuter, entre eux et avec les équipes techniques et financières, afin de faire mûrir les projets ». Dans un document commun, Île-de-France Énergies et le cabinet d'avocats Audineau et associés, spécialisé dans le droit de la copropriété, recommandent, eux, aux conseillers syndicaux de joindre à toute convocation d'AG appelée à se prononcer sur des travaux importants « une note prenant expressément position sur ces travaux ». Une réunion en visioconférence peut aussi être organisée, ce qui permet de répondre aux questions éventuelles des copropriétaires et de lever tout doute avant la présentation effective en AG. ■

(1) « Lettre ouverte à Emmanuelle Wargon » du 28.9.20.



L'entretien

→ Entretien avec Henry BUZY-CAZAUX, président de l'IMSI

«Je crains des tensions sociales dans les immeubles»

Figure reconnue par l'ensemble des acteurs de l'immobilier, Henry Buzy-Cazaux a notamment fondé l'Institut du Management des Services Immobiliers (IMSI), qu'il préside aujourd'hui, mais également le pôle de formation à l'immobilier du groupe ESSEC. Il est président d'honneur de l'ESPI et a dirigé l'ISC Paris. Il est un observateur et un commentateur exigeant des marchés et des pratiques. Il est vice-président de FIABCI-France, représentation française de l'organisation mondiale de l'immobilier, qui regroupe la FNAIM, l'UNIS, le SNPI, la FPI, et rassemble largement tous les métiers de l'industrie immobilière et leurs partenaires.



Quelles sont, d'après-vous, les mutations notables de la profession de syndic au lendemain de la réforme ELAN ?

«La loi ELAN et l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui en découle n'ont pas transfiguré le rôle du syndic professionnel. On ne peut ni soutenir que ses missions aient été sacrifiées par ces nouveaux textes, ni qu'elles aient été dégradées. L'ELAN respecte les grands équilibres de la loi de 1965. En revanche, je considère qu'elle est venue ajuster le lien entre le syndic et la copropriété, avec de nouvelles exigences et des assouplissements objectivement pertinents. C'est un texte plus pragmatique que fondamental.

Ainsi, préciser les contraintes de transmission digitale des documents par un gestionnaire dont le mandat n'est pas renouvelé était incontestablement nécessaire, comme d'ailleurs l'obligation de joindre une fiche synthétique à tout contrat, mentionnant les prix et les prestations, ou encore de normaliser les votes par correspondance, tellement utilisés en cette période. Il était aussi utile de revoir la mise en concurrence, en laissant le conseil syndical apprécier l'utilité de procéder à cette démarche plutôt que de la systématiser, comme il était souhaitable d'alléger le formalisme pour la gestion des petites copropriétés.

Le plus marquant, au-delà de ces évolutions plus techniques qu'ontologiques, tient à la possibilité pour le syndic de recevoir des missions ne relevant pas de la gestion courante, au profit du syndicat des copropriétaires ou de certains copropriétaires, stipulées par une convention expresse. On ne sait encore de quels services il pourra s'agir dans les faits, mais l'innovation est là.

En somme, on aurait tort de prêter à la loi ELAN plus de souffle qu'elle n'en a ! Il est vrai qu'on attendait que le rapport du GRECCO (Groupe d'étude sur la copropriété) l'inspire davantage, ce qui n'a pas été le cas. Même la faculté de transférer des pouvoirs au conseil syndical, introduite par le législateur dans la

loi ELAN, est encadrée et ne semble pas en outre être vraiment utilisée.»

Au gré des réformes successives, le statut de la copropriété n'a-t-il pas perdu de sa cohérence ?

«Je n'ai pas ce sentiment. J'ai plutôt l'impression inverse que toutes les réformes ont été techniques, et ont manqué d'audace. Je reconnais aussi que l'édifice inventé par Pierre Capoulade, avec cette gouvernance à la fois démocratique et censitaire, faisant au débat une place centrale, était moderne avant l'heure et pleine d'une inspiration politique forte. Les circonstances actuelles, qui désolvabilisent les copropriétaires et pour longtemps, ne sont pas propices à une réforme qui remettrait en question les fondamentaux de la loi de 1965. Dans un moment qui va éprouver sévèrement des millions de copropriétaires, il n'est pas pensable que chacun ne puisse pas faire valoir sa situation, et abandonne ce pouvoir à quelques-uns, comme dans une oligarchie. La copropriété y perd en efficacité mais y gagne en équité. On pourrait estimer cette évolution heureuse, mais elle est inopportune et pour longtemps.

Au fond, faut-il compter sur la loi pour changer les choses ? Pour moi, je compte davantage sur une modernisation des syndics, qui doivent être toujours plus convaincants, donc plus compétents. J'observe d'ailleurs que les meilleurs syndics s'accommodent de la loi et ne lui imputent pas la responsabilité d'empêcher le progrès des immeubles, notamment techniques.»

Quels sont les impacts de la crise sanitaire que vous redoutez ?

«Pour le jubilé de la loi de 1965, j'avais eu l'honneur d'organiser et d'animer dans le cadre du Salon national de la copropriété un débat avec Pierre Capoulade et je lui avais demandé s'il était serein quant à l'avenir juridique de la copropriété. En grand juriste, il

m'avait répondu en prenant de la hauteur et en dépassant le champ de droit, mais avec gravité. Je me mettrai dans ses pas : ce qui l'inquiétait, c'est le fossé entre les moyens économiques des ménages pour faire face à des charges de plus en plus lourdes, à exposer dans des immeubles vieillissant, accentuées par le besoin de rénovation énergétique. Il ne voyait pas comment réduire ce hiatus. Je suis aussi désemparé qu'il l'était envers ce problème croissant. Je ne cache pas à cet égard trouver les pouvoirs publics peu conscients de cette situation lorsqu'ils assignent à la copropriété la mission de porter la relance par les décisions de travaux d'amélioration des performances environnementales. Je crains même des tensions sociales dans les immeubles à cause du risque de déclassement de certains ménages.»

La communauté des administrateurs de biens déplore la difficulté de recruter des professionnels formés et compétents. Quelles sont vos suggestions ?

«Une seule ! Parler enfin de la grandeur et de l'intérêt du métier, alors que les discours dominants de la profession sur elle-même sont empreints de négatif et d'auto-flagellation. Nous devons faire rêver et non mettre l'accent sans cesse sur les servitudes et les contraintes. Ce métier est passionnant et le digital allège l'essentiel de ses pesantes administrations. Il faut enfin le présenter comme une profession portée par l'objectif de valoriser le patrimoine collectif, bien au-delà de la gestion des embarras quotidiens de l'immeuble. C'est aussi un métier assorti de bonnes rémunérations, permettant des parcours de carrière : dans les groupes d'administration de biens, on confie le plus souvent à un spécialiste de copropriété la direction d'un cabinet filiale, parce que la copropriété dote d'un savoir-faire panoramique et d'aptitudes à manager.» ●



IMMOBILIER

Les nouvelles règles de la copropriété

Vote, tenue des assemblées
générales... Zoom sur
la dernière réforme
et les mesures d'urgence.



Immobilier

Les nouvelles règles de la copropriété

La loi Elan de 2018 puis les confinements ont modernisé les règles de fonctionnement des copropriétés. Décryptage.

- **Covid-19** Des mesures d'urgence, notamment pour les AG, ont dû être prises
- **Les majorités** de vote sont assouplies, et le vote à distance est facilité
- **Les charges** de copropriété, elles, sont toujours à la hausse

Dossier réalisé par **Sandra Mathorel**

La crise de la Covid-19 aura au moins permis de dépoussiérer à grande vitesse un secteur jusqu'à présent assez réticent au changement et aux nouvelles technologies : celui de la copropriété. Les mesures d'urgence prises par le ministère du Logement pour pallier le confinement ont accéléré la mise en application des nouvelles règles de la loi Elan (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) de novembre 2018 et de son ordonnance du 30 octobre 2019.

1 LES MESURES D'URGENCE

LES AG PROLONGÉES JUSQU'AU 31 JANVIER 2021

Toutes les assemblées générales (AG) qui n'ont pu se tenir cette année à cause des confinements (et de l'engorgement occasionné chez les syndicats) peuvent avoir lieu d'ici au 31 janvier prochain et, à titre exceptionnel, totalement à distance ou par correspondance.

LES CONTRATS DE SYNDICS AUTOMATIQUEMENT RENOUVELÉS

« Le confinement du printemps a entraîné un blocage dans les copropriétés : il n'y avait pas d'AG, donc pas de vote de budget, ni de travaux, ni de toute autre résolution impor-

tante. Il a donc fallu trouver une solution d'urgence : celle de prolonger automatiquement tous les contrats de syndic jusqu'à la prochaine AG », explique Géraud Delvolvé, délégué général de l'Unis, une importante organisation de professionnels de l'immobilier. Cette mesure a ainsi évité une mise sous tutelle judiciaire (*lire L'Avis de l'expert, ci-dessous*) et permis aux copropriétés de continuer de fonctionner. Ce contrat peut évidemment être remis en question à la prochaine AG.

2 LES NOUVELLES RÈGLES DE LA LOI ÉLAN

DE NOUVELLES MODALITÉS DE VOTE



Si les quatre majorités de vote ne changent pas (article 24, article 25, article 26 et unanimité), deux assouplissements, appelés « passerelles », sont instaurés entre les majorités 26 et 25, puis 25 et 24 (voir tableau ci-contre). « Certaines majorités étaient difficiles à atteindre du fait de l'absentéisme croissant des copropriétaires aux assemblées générales, explique Romain Bony, juriste à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil). L'idée, avec ces passerelles, est donc de faciliter la prise de décision en AG en permettant un second vote à une majorité abaissée. »

Conflictuelles ou désertées, les AG de copropriété peuvent devenir contre-productives, et certaines résolutions jamais votées, faute de participation suffisante, bloquer la vie de la copropriété. Cet assouplissement permettra de contrer ces blocages. Pour les travaux d'amélioration, par exemple, si le vote a recueilli au moins un tiers des voix (exprimées en tantièmes) de tous les copropriétaires, alors il peut être effectué un second vote immédiatement. Cette fois, la majorité simple de l'article 24 suffit pour faire adopter la résolution, c'est-à-dire celle des copropriétaires présents à l'AG (ou représentés ou ayant voté par correspondance).

LE VOTE À DISTANCE FACILITÉ

La loi Elan a autorisé les syndicats à organiser les assemblées générales par visioconférence. Mais, dans les faits, c'est loin d'être simple. « Pour que les AG puissent se dérouler en visioconférence lors du premier confinement, il aurait fallu que les copropriétaires aient validé ce principe lors d'une AG précédente, ce que très peu de copropriétés avaient

fait, informe Luigi Del Moral, directeur général du syndicat en ligne Cotoit. Depuis juillet dernier, ce n'est plus nécessaire grâce aux mesures d'urgence. » Toute AG peut désormais se dérouler par caméras interposées sans que cela ait nécessité un vote préalable.

Encore faut-il que syndicats et copropriétaires soient équipés... « Beaucoup de syndicats ne sont pas prêts pour cela. La plupart n'ont même pas créé de portail Intranet dédié à chacune des copropriétés gérées. Les documents liés à la vie de la copropriété, par exemple, sont loin d'être systématiquement dématérialisés aujourd'hui », révèle Richard Renault, notaire à Paris chez Michelez Notaires. Les petites copropriétés sont certainement les plus avantagées sur ce plan-là, car leur profil est plus adapté aux services d'un syndicat 100 % en ligne (Copro ●●●

●●● Facile, Cotoit, Matera, Syndicat One, etc.). La visioconférence est plus difficile lorsque les interlocuteurs sont nombreux. Autre point important instauré par la loi Elan et l'ordonnance d'octobre 2019: le vote par correspondance, censé lui aussi lutter contre le phénomène d'absentéisme. « Il est annexé à l'ordre du jour de l'assemblée générale un formulaire qui reprend chaque résolution accompagnée d'un questionnaire sur lequel vous cochez pour, contre ou abstention », explique Richard Renault. Il suffit ensuite de renvoyer son formulaire complété de vos votes par courrier au syndicat au moins trois jours francs avant la date prévue. N'oubliez pas de parapher chaque page et de dater et signer la dernière!

Notons que l'AG tenue à 100 % par correspondance doit être, en

temps normal, exceptionnelle, même si la très grande majorité des AG se tiennent ainsi depuis juillet dernier (date de publication du formulaire au Journal officiel), situation sanitaire oblige.

LA GESTION DES PETITES COPROPRIÉTÉS ASSOULIE

C'est une petite révolution pour les micro-copropriétés, celles qui comportent cinq lots ou moins, ou dont le budget annuel n'excède pas 15.000 €. Désormais, pour celles-ci, le conseil syndical n'est plus obligatoire. Attention, il ne s'agit pas du syndicat, qui, lui, est toujours imposé par la loi, mais de l'organe représentatif des copropriétaires, élu chaque année. « L'intérêt d'un conseil syndical est d'avoir un groupe restreint de copropriétaires, qui fait le lien avec le syndicat. Par définition, c'est donc inutile pour les toutes petites copropriétés », indique Cécile Can, juriste à l'Anil.

L'objectif de la loi Elan est d'alléger la gestion des petites copropriétés. « Jusqu'à présent, elles étaient gérées de la même manière que les grosses copropriétés de centaines de lots, ce qui n'était ni logique ni adapté », ajoute Cécile Can. Ainsi, non seulement le conseil syndical est désormais facultatif, mais il n'est plus nécessaire d'organiser une AG pour prendre certaines décisions. Toute résolution qui fait l'unanimité des copropriétaires peut être prise par un simple écrit (y compris les travaux).

Ces nouvelles mesures devraient stimuler la concurrence et permettre des économies sur les tarifs des syndicats, car « le marché s'était structuré autour des besoins des grands immeubles, qui ne sont pas du tout les mêmes que les plus

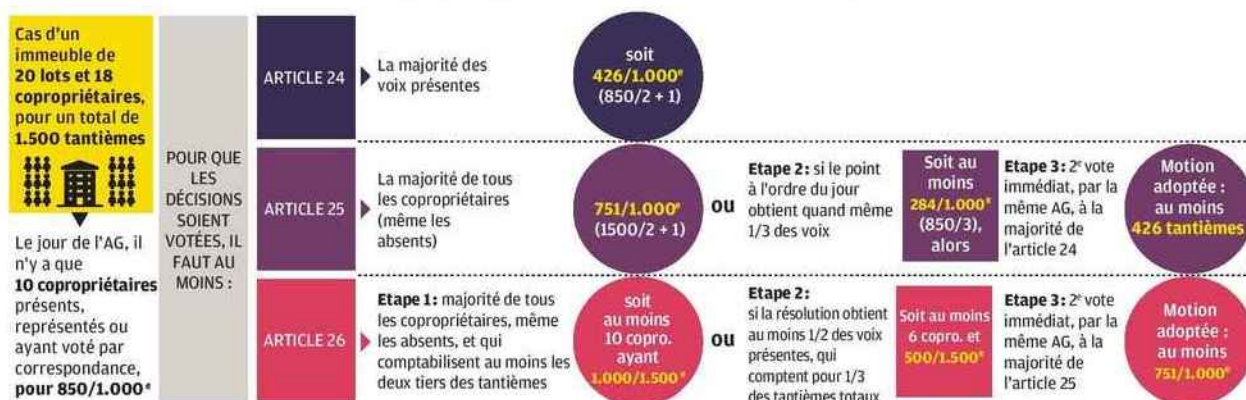


petits », relève Jeremy Giacomini, directeur marketing et innovation de Sergic. Etant entendu que les copropriétés de cinq lots ou moins représentent plus de la moitié du parc immobilier des copropriétés.

Les majorités de vote lors des assemblées générales

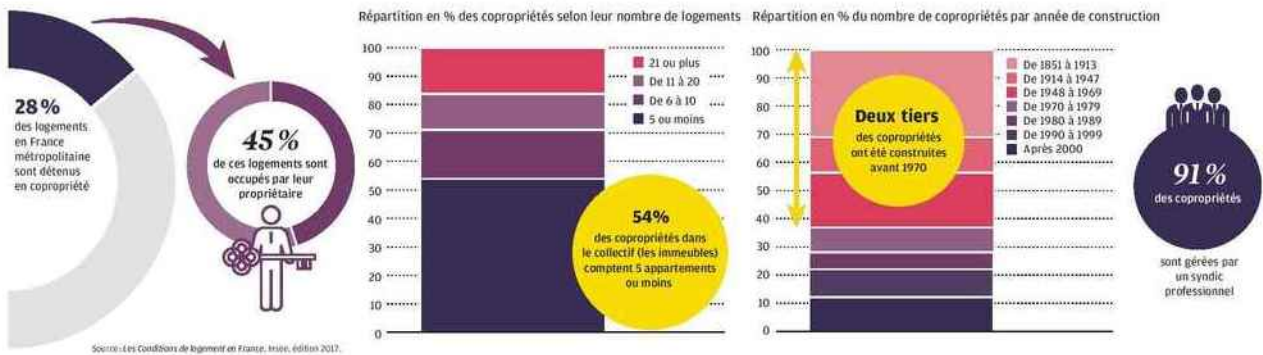
Article 24 : majorité simple	Article 25 : majorité absolue	Article 26 : double majorité	Unanimité
Majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance	Majorité des voix de tous les copropriétaires présents, représentés et absents Si la décision a recueilli au moins 1/3 des voix (étape 1), alors un second vote est effectué à la majorité simple (étape 2)	Majorité de tous les copropriétaires présents ou absents, et détenant au moins 2/3 des voix. En cas d'échec, si la décision recueille au moins la moitié des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, et qui représentent au moins 1/3 des voix totales (étape 1), alors un second vote a lieu à la majorité de l'art. 25 (étape 2)	Les voix de tous les copropriétaires doivent être réunies.
Exemples les plus courants			
Adoption du budget prévisionnel	Désignation et révocation du syndic	Modification du règlement de copropriété	Suppression d'un équipement collectif, par exemple la chaudière.
Travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble. Par ex. : ravalement, pose de garde-corps...	Travaux d'économies d'énergie	Décision de se dispenser de conseil syndical	Vente de parties communes
Remplacement d'un équipement vétuste : chauffage, ascenseur...	Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble. Exemples : pose d'une véranda, destruction d'un mur porteur...	Suppression du poste de concierge	Modification de la répartition des charges
Adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives	Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ou de répartiteur de chauffage		Souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat pour la réalisation de travaux
Travaux de réparation courante	Installation de dispositifs de fermeture de l'immeuble : interphone, digicode, etc.		
Suppression des vide-ordures pour mesure d'hygiène	Travaux de transformation ou d'amélioration : installation d'un tapis dans les escaliers, remplacement de boîtes aux lettres...		
Autorisation donnée aux forces de l'ordre de pénétrer dans les parties communes			

Exemple pratique d'un vote avec les nouvelles majorités





Radlographie de la copropriété en France



Les copropriétés également impactées par la crise sanitaire



BAROMETRE



Les professionnels de l'immobilier confiants en l'avenir (sondage de l'Unis)



© oatawa / Adobe Stock

À la veille de la reprise des visites et de la réouverture des agences, selon un sondage mené par l'Unis auprès de 382 adhérents, du 20 au 25 novembre, les professionnels de l'immobilier impactés par le reconfinement sont confiants en l'avenir.

En effet, 62,3 % des professionnels sont plutôt confiants dans l'avenir de leur entreprise, ce qui démontre la résilience non négligeable du secteur. Une majorité d'entreprise fait le dos rond jusqu'à présent (novembre), ainsi 66,5 % n'ont pas sollicité d'aides mais 27,2 % ont obtenu un PGE. Enfin, 61,8 % estiment que les projets de vente ou location qui étaient en cours sont simplement repoussés à l'après-confinement.

L'impact sur les activités immobilières est considéré comme le plus important pour 79,5 % des professionnels interrogés. Environ 61,8 % estiment que les processus de vente ou de location, qui ont été suspendus par l'interdiction des visites aux particuliers, pourront désormais se poursuivre. Mais 40 % des professionnels regrettent une perte sensible de clientèle. Ils sont même 16,2 % à déplorer des projets définitivement stoppés.

D'autre part, 58,1 % des syndics considèrent que les assemblées générales (qui ont dû être reportées) ne pourront pas se tenir dans les délais malgré les mesures prévues dans l'ordonnance. Ils prévoient un « embouteillage » inévitable. Près de la moitié des professionnels (45,8 %) citent également la dégradation des relations humaines (avec les clients ou les collaborateurs) comme l'impact n°2 de cette période ; au coude-à-coude avec la mise en place, à nouveau, du télétravail et de l'activité partielle (pour 44,8 %).



▼ Services & réseaux

Les professionnels de l'immobilier restent majoritairement confiants en l'avenir de leur entreprise

Selon une enquête réalisée dernièrement par l'**Unis** auprès de ses adhérents, deux tiers d'entre eux (62,3%) se déclarent « plutôt confiants dans l'avenir de leur entreprise » et presque autant (61,8%)

estiment que « les projets de vente ou location qui étaient en cours sont simplement repoussés à l'après-confinement ». Concernant les assemblées générales de copropriété, 58,1% des syndics ayant ré-

pondu considèrent que celles qui ont dû être reportées ne pourront pas se tenir dans les délais, et qu'en conséquence, il faut prévoir un « embouteillage » en ce domaine. ◆



LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION



En bref...

Accès au logement : une charte contre les discriminations

► Une charte relative à la lutte contre les discriminations dans l'accès au logement a été signée entre le gouvernement et les acteurs de l'immobilier (Fnaim, Unis, SNPI, UNPI et SOS racisme). Il se donne pour but de « renforcer l'action des professionnels pour lutter contre toutes formes de discriminations dans l'accès au logement », « Les signataires s'engagent à développer des outils de sensibilisation et de formation afin de déconstruire les préjugés à destination de l'ensemble des professionnels. Ces actions seront également destinées aux propriétaires-bailleurs, notamment par la diffusion de guides pédagogiques. »



ENCADREMENT DES LOYERS



Encadrement des loyers parisiens : les premières sanctions tombent

Cinq amendes allant de 300 à 1 090 euros ont été prononcées par le préfet d'Ile-de-France à l'encontre de propriétaires récalcitrants.



Vue aérienne de Paris, le 15 septembre. THOMAS COEX/AFP

A Paris, de nombreux propriétaires privés enfreignent les valeurs maximales désormais autorisées par l'encadrement des loyers, remis en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2019. Le dispositif édicte des valeurs de référence, fixées en euros par mètre carré mensuel, dans chacun des 80 quartiers de la capitale selon le type d'appartement et d'immeuble, en fonction des loyers observés alentour au cours de l'année précédente. Le propriétaire ne doit dès lors, lorsqu'il signe un nouveau bail, ne pas excéder ces valeurs de plus de 20 %.



[Visualiser l'article](#)

Or, selon l'enquête menée en janvier par l'association Consommation, logement, cadre de vie (CLCV), qui a ausculté un millier d'annonces publiées sur les sites Web, 56 % des logements proposés à la location respectent cette règle ; pas les autres, qui outrepassent d'en moyenne 150 euros par mois les prix plafond.

La loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi Elan) du 23 novembre 2018 a introduit la possibilité, pour le préfet, saisi par le locataire ou autosaisi, d'infliger une amende administrative, pouvant aller jusqu'à 5 000 euros, au bailleur qui, après mise en demeure, refuserait de remettre le loyer à son niveau légal et de rembourser le trop-perçu. Et les premières sanctions, légères, sont tombées : cinq amendes prononcées par Marc Guillaume, préfet d'Ile-de-France, dont deux le 17 août puis les 21 septembre, 2 octobre et 23 novembre, comme ont consenti à nous le confirmer des services préfectoraux très discrets sur ce sujet.

Une trentaine de dossiers en cours d'examen

Ces sanctions concernent quatre studios et un deux-pièces situés dans les 7^e, 10^e, 11^e, 13^e et 18^e arrondissements de Paris, dont les propriétaires, quatre SCI familiales et une personne physique, avaient dépassé de 63 à 335 euros par mois les loyers légaux. Pour cette première, le préfet a eu la main légère, avec des amendes allant de 300 à 1 090 euros envers des propriétaires qui avaient pourtant rechigné, après mise en demeure, à se mettre en conformité. Pas très dissuasif... Une trentaine d'autres dossiers sont en cours d'examen.

Un locataire subissant un loyer abusif peut aussi saisir la commission de conciliation des loyers : 75 d'entre eux l'ont déjà fait depuis le 1^{er} juillet 2019, dont 49 ont obtenu des conciliations et des régularisations avec remboursement des sommes trop perçues.

Autour de Paris, d'autres communes ont demandé à entrer dans le dispositif d'encadrement des loyers, comme les neuf villes de l'intercommunalité Plaine-Commune, autour de Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), les neuf autres d'Est-Ensemble, autour de Pantin et Montreuil (Seine-Saint-Denis), mais aussi Grigny (Essonne), qui, elle, ne sera probablement pas agréée par la ministre du logement, Emmanuelle Wargon.

Deux syndicats professionnels de l'immobilier, la Fnaim et l'UNIS, et l'Union nationale des propriétaires immobiliers, qui avaient obtenu, à l'automne 2017, l'annulation d'une première mouture de l'encadrement des loyers mise en place en 2015 à Paris et en 2017 à Lille, ne désarment pas. Ils ont, dès juin 2019, saisi le Conseil d'Etat dans le même but.

Encadrement des loyers : les propriétaires récalcitrants écopent des premières amendes à Paris

Le préfet d'Ile-de-France a infligé cinq amendes à des propriétaires qui ne respectaient pas l'encadrement des loyers.



Le dispositif d'encadrement des loyers est à nouveau en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2019 à Paris. Mais il n'est pas respecté par tous les propriétaires. L'association Consommation, logement et cadre de vie (CLCV) a même parlé de seulement 56% des logements proposés à la location respectant la règle dans la capitale. Les autres dépasseraient en moyenne le prix plafond de 150 euros par mois. Selon Le Monde, les premières sanctions sont tombées : cinq amendes ont été prononcées à l'encontre de propriétaires enfreignant le dispositif. Le préfet d'Ile-de-France, Marc Guillaume, a prononcé les amendes entre le mois d'août et le mois de novembre. Les services préfectoraux seraient très discrets à ce sujet, selon le quotidien, qui précise que les amendes concernent quatre studios et un deux-pièces situées dans les 7^e, 10^e, 11^e, 13^e et 18^e arrondissements de Paris.

Les propriétaires sont quatre SCI familiales et une personne physique, précise encore Le Monde. Ils avaient dépassé les loyers de 63 euros à 335 euros par mois les loyers légaux. Les amendes dont ils ont écoupé vont de 300 à 1 090 euros, après une mise en demeure. D'autres dossiers sont en cours d'examen, il y en aurait une

[Visualiser l'article](#)

trentaine. Rappelons que le dispositif d'encadrement des loyers impose des valeurs de référence, en euros et par mètre carré mensuel. Le propriétaire ne peut dépasser ces valeurs (en fonction du type d'appartement, d'immeuble, et des loyers observés au cours de l'année précédente) de plus de 20% lors de la signature d'un nouveau bail. La loi ELAN du 23 novembre 2018 permet au préfet d'infliger une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros au bailleur, après mise en demeure, lorsque celui-ci refuse de baisser le loyer et de rembourser le trop-perçu au locataire.

D'autres communes d'Ile-de-France souhaitent entrer dans le dispositif

Depuis le 1^{er} juillet 2019, 75 locataires subissant un loyer abusif ont saisi la commission de conciliation des loyers et 49 ont obtenu des conciliations et des régularisations, avec remboursement des sommes trop perçues. Les syndicats professionnels de l'immobilier, Fnaim et **Unis**, ont saisi le Conseil d'Etat pour faire annuler le dispositif, comme ils l'avaient fait auparavant. Ils avaient obtenu l'annulation d'une première mouture, rappelle Le Monde, mise en place en 2015 à Paris et en 2017 à Lille. D'autres communes ont demandé à pouvoir appliquer le dispositif, notamment des villes de Seine-Saint-Denis.



Encadrement des loyers parisiens : les premières sanctions tombent

Cinq amendes allant de 300 à 1 090 euros ont été prononcées par le préfet d'Ile-de-France à l'encontre de propriétaires récalcitrants.



Vue aérienne de Paris, le 15 septembre.

A Paris, de nombreux propriétaires privés enfreignent les valeurs maximales désormais autorisées par l'encadrement des loyers, remis en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2019. Le dispositif édicte des valeurs de référence, fixées en euros par mètre carré mensuel, dans chacun des 80 quartiers de la capitale selon le type d'appartement et d'immeuble, en fonction des loyers observés alentour au cours de l'année précédente. Le propriétaire ne doit dès lors, lorsqu'il signe un nouveau bail, ne pas excéder ces valeurs de plus de 20 %.

Or, selon l'enquête menée en janvier par l'association Consommation, logement et cadre de vie (CLCV), qui a ausculté un millier d'annonces publiées sur les sites Web, 56 % des logements proposés à la location respectent cette règle ; pas les autres, qui outrepassent d'en moyenne 150 euros par mois les prix plafond.

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018 a introduit la possibilité, pour le préfet, saisi par le locataire ou autosaisi, d'infliger une amende administrative, pouvant aller jusqu'à 5 000 euros, au bailleur qui, après mise en demeure, refuserait de remettre le loyer à son niveau légal et de rembourser le trop-perçu. Et les premières sanctions, légères, sont tombées : cinq amendes

la vie n'est pas un cadeau !

eldiablosakiller.blogspot.com

Pays : France

Dynamisme : 37



[Visualiser l'article](#)

prononcées par Marc Guillaume, préfet d'Ile-de-France, dont deux le 17 août puis les 21 septembre, 2 octobre et 23 novembre, comme ont consenti à nous le confirmer des services préfectoraux très discrets sur ce sujet.

Une trentaine de dossiers en cours d'examen

Ces sanctions concernent quatre studios et un deux-pièces situés dans les 7^e, 10^e, 11^e, 13^e et 18^e arrondissements de Paris, dont les propriétaires, quatre SCI familiales et une personne physique, avaient dépassé de 63 à 335 euros par mois les loyers légaux. Pour cette première, le préfet a eu la main légère, avec des amendes allant de 300 à 1 090 euros envers des propriétaires qui avaient pourtant rechigné, après mise en demeure, à se mettre en conformité. Pas très dissuasif... Une trentaine d'autres dossiers sont en cours d'examen.

Un locataire subissant un loyer abusif peut aussi saisir la commission de conciliation des loyers : 75 d'entre eux l'ont déjà fait depuis le 1^{er} juillet 2019, dont 49 ont obtenu des conciliations et des régularisations avec remboursement des sommes trop perçues.

Autour de Paris, d'autres communes ont demandé à entrer dans le dispositif d'encadrement des loyers, comme les neuf villes de l'intercommunalité Plaine Commune, autour de Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), les neuf autres d'Est Ensemble, autour de Pantin et Montreuil (Seine-Saint-Denis), mais aussi Grigny (Essonne), qui, elle, ne sera probablement pas agréée par la ministre du logement, Emmanuelle Wargon.

Deux syndicats professionnels de l'immobilier, la Fnaim et l'UNIS, et l'Union nationale des propriétaires immobiliers, qui avaient obtenu, à l'automne 2017, l'annulation d'une première mouture de l'encadrement des loyers mise en place en 2015 à Paris et en 2017 à Lille, ne désarment pas. Ils ont, dès juin 2019, saisi le Conseil d'Etat dans le même but.

Source : <https://www.lemonde.fr/>



SYNDICS



Annonces

IMMOBILIER LOI HOGUET

Quel impact pour les syndicats de copropriété ?

EXPERTISES. Ce métier est régi par la loi Hoguet et par la loi de 1965 sur la copropriété. En 2015, la loi Alur a apporté de nouvelles modifications. Les obligations de formation sont cruciales pour cette profession au carrefour de plusieurs disciplines

| **Thierry Gironde**

Pour exercer ses fonctions, tout syndic de copropriété doit posséder une carte professionnelle à jour. Depuis le 1^{er} juillet 2015 (date d'entrée en vigueur des principales modifications instaurées par la loi Alur), cette carte affiche la mention spécifique « Syndic de copropriété » alors qu'auparavant elle indiquait simplement « gestion immobilière ». Il faut aussi noter une autre singularité concernant les honoraires. Ainsi, dans le cadre de la loi Alur, le contrat type de syndic prévoit une rémunération annuelle forfaitaire pour les prestations de gestion courante. Il fixe aussi une liste de prestations particulières qui peuvent justifier une rémunération complémentaire. En contrepartie de ses émoluments, le syndic gère notamment les biens immobiliers appartenant à plusieurs copropriétaires. Il assure la maintenance et la sauvegarde des biens de la copropriété, contrôle l'exécution des travaux, le bon entretien de l'immeuble et représente le syndicat des copropriétaires. Compte tenu de la diversité de ces mis-



Selon Michel Ballon, la formation continue est devenue indispensable avec la multiplication de textes réglementaires. Photo Michel Ballon

sions, il s'agit d'une activité qui nécessite des connaissances pointues dans de nombreux domaines : droit, comptabilité, construction, rénovation énergétique, etc. Pour inciter les professionnels de l'immobilier à mettre à jour et à perfectionner leurs connaissances, la loi Alur a instauré depuis le 1^{er} avril

2016 une obligation de formation continue égale à 14 heures par an ou à 42 heures au cours des trois années consécutives d'exercice.

Multiplication des lois et règlements

« Cette obligation de formation continue imposée par



Zoom sur les agences immobilières

Observateurs et experts du secteur s'accordent à dire qu'il existe environ 30 000 agences immobilières à l'heure actuelle en France. Elles feraient travailler près de 200 000 collaborateurs, toutes spécialisations et tous statuts confondus. Il y aurait dans notre pays autour de 50 000 agents commerciaux, dont 30 000 regroupés en réseaux. Selon l'Observatoire de la franchise,

les réseaux de franchise représentent 25 % des agences immobilières et réalisent à peu près 40 % du chiffre d'affaires du secteur. La rémunération moyenne d'un agent immobilier avoisinerait les 4 600 € bruts par mois. La moitié des agences immobilières adhèrent à un syndicat. Les principaux syndicats de la filière sont la FNAIM, le SNPI et l'UNIS.

Une image qui s'améliore

Contrairement aux idées reçues, près des deux tiers des Français ont plutôt une image positive des agences immobilières, d'après une enquête du spécialiste des études de marché Statista parue en août 2020. Ils sont aussi 71 % à préférer entrer en contact avec des agents immobiliers avant d'acheter un logement. Par ailleurs, 77 % des propriétaires se déclarent

satisfaits de leur relation avec l'agent immobilier. 76 % d'entre eux apprécient notamment sa disponibilité. Pour obtenir le meilleur prix de vente, 40 % des propriétaires estiment qu'il est nécessaire de confier son bien à plusieurs agences. Enfin, 66 % des personnes interrogées pensent continuer à consulter les agences immobilières malgré les contraintes de la crise sanitaire.

la loi Alur n'est pas du luxe, compte tenu de la diversité des disciplines abordées dans le cadre de nos fonctions et surtout eu égard à l'inflation de textes réglementaires ces dernières années », reconnaît Michel Ballon, dirigeant du groupe Foch Immobilier dont le siège social est basé à Bor-

deaux, et qui fait du syndic de copropriété depuis plusieurs décennies.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'en cas de non-respect de cette obligation de formation, la carte professionnelle n'est pas renouvelée.



CITATIONS



LA CHRONIQUE

LE GRAND EXODE DES FRANÇAIS VERS LES VILLES MOYENNES ?

CESAR ARMAND



ÉPISODE 2. Si les villes moyennes concilient les avantages des grandes et des petites villes, elles n'en restent pas moins les premières exposées à la crise économique et sanitaire. Il n'y a pas (encore ?) non plus d'impact "significatif" sur l'évolution du marché immobilier, relèvent les notaires. Deuxième volet de notre série « L'immobilier post Covid ».

> VOIR L'ÉPISODE 1 : LA COVID-19 VA-T-ELLE ACCÉLÉRER LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS ?

A-t-il eu raison avant tout le monde ? *"Les villes moyennes seront les nouvelles centralités, car c'est là où veulent vivre les Français"*. Ainsi prophétisait à *La Tribune* le maire (Divers droite) de Neuilly-sur-Seine, Jean-Christophe Fromantin, le 28 janvier dernier. *"Avec les nouvelles technologies, on peut y mettre toutes les facilités des grandes villes : les services publics comme les équipements privés"*, s'enthousiasmait-il encore.

LES AVANTAGES DES GRANDES ET DES PETITES VILLES



Selon un sondage récent produit par Kantar pour La Fabrique de la Cité (groupe Vinci), il en ressort effectivement que les citoyens aspirent à vivre dans un endroit moins stressant, soit pour se rapprocher de leur famille, soit pour trouver du travail. Les sondés estiment même que ces communes allient les avantages des grandes (commerces, services publics...) et des petites villes (proximité de la nature).

Ces qualités se retrouvent dans le "baromètre des territoires" réalisé par l'IFOP en juillet dernier auprès de 1.000 personnes pour l'association de maires concernée Villes de France, l'Agence nationale de la Cohésion des territoires et la Banque des Territoires. 10% des actifs des grandes villes - soit près de 400.000 travailleurs - y déclarent avoir "tout à fait" l'intention de déménager. "Nous avons eu une vraie confirmation par nos élus que le phénomène s'est traduit par des ventes immobilières", insiste-t-on aujourd'hui chez Villes de France.

"Il est trop tôt pour avoir des chiffres. Les seuls qu'on peut avoir sont ceux des communes qui ont accueilli les Parisiens par des scolarisations en septembre", tempère la présidente de l'Unis Ile-de-France (700 entreprises de l'immobilier). "Nous le saurons vraiment lorsque les bailleurs régleront leurs revenus fonciers. Autrement dit, c'est Bercy qui nous donnera la réponse en mai prochain", ajoute Emily Hassler-Jousset.

DES COMMUNES QUI RÉSISTENT MOINS BIEN À LA CRISE

En attendant, une autre étude, menée par le conseil en immobilier d'entreprise Arthur Loyd, montre que les départements ruraux, ou qui ne possèdent pas de grands pôles métropolitains, résistent moins bien à la crise. Les départements de l'Aube, de l'Allier, du Calvados, de l'Indre, de la Haute-Corse, de la Haute-Marne, de la Nièvre, de la Vienne ou des Vosges ont, en moyenne, perdu 4% d'emplois au premier semestre 2020, contre 3,4% au niveau national.

Des faiblesses déjà mises en exergue dans le "baromètre des territoires" de cet été. Les habitants des villes moyennes interrogés citent en premier "le coût de la vie qui reste trop élevé, les difficultés économiques rencontrées, et une offre en commerces de proximité limitée". La France des espaces ruraux et des villes et petites moyennes n'est à l'origine que de 5% des créations nettes d'emplois au cours des dix dernières années, abonde-t-on chez Arthur Loyd.

"L'exode urbain du premier confinement est une belle illustration de l'amour des Français pour la campagne, mais pas encore une tendance structurelle", relève ainsi le directeur du département Etudes & Recherches. "Le développement du télétravail ou les nouvelles aspirations de certains citoyens pour des lieux de vie plus apaisés pourrait rebattre les cartes et offrir un nouveau souffle au monde rural, mais il est trop tôt pour le dire", poursuit Cevan Torossian.

9 FRANÇAIS SUR 10 SONT URBAINS

En réalité, la France est de plus en plus urbaine: 8 Français sur 10 vivent dans des unités urbaines et même 9 sur 10 dans leur aire d'attraction. Selon la présidente (PS) de l'association d'élus France urbaine, Johanna Rolland, "quand la ville-centre perd des habitants, c'est au profit des communes voisines". De même lorsqu'un Parisien quitte la capitale, c'est pour une ville de petite ou grande couronne, un département voisin - l'Oise par exemple - ou une métropole régionale.



Ce que confirme le réseau d'agences immobilières L'Adresse. *"Les gens sont prêts à s'éloigner au profit du périurbain et du vert, en grande couronne, à Evreux ou à Orléans, avec une maison en location comme recherche absolue"*, assure son président Brice Cardi. En région, les maisons de campagne se vendent *"beaucoup plus vite que d'habitude, surtout s'il y a un petit terrain"*, corrobore le président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) Christophe Demerson.

Les Notaires du Grand Paris ne croient pas pour autant en un exode urbain durable. *"Il faut voir ce que ça va donner dans le temps"*, estime leur président Cédric Blanchet. *"Est-ce que l'attrait pour s'expatrier dans des petites communes et des secteurs moins urbains va se concrétiser ? Ce n'est pas du tout certain"*, relève-t-il. Il promet toutefois de distinguer l'attrait pour les maisons urbaines et celui pour les maisons à la campagne en grande couronne.

DANS L'ATTENTE DES CHIFFRES DU 4ÈME TRIMESTRE

La hausse des prix des maisons s'accentuerait en cette fin 2020 et même début 2021, *"sans doute l'effet d'un intérêt nouveau acquéreur pour ce type d'habitat en Ile-de-France"*. Alors qu'à Paris les délais de vente s'allongent en parallèle de négociations plus serrées sur le tarif, le marché devient en outre *"beaucoup plus fluide"* en grande couronne, *"où l'on devient souvent propriétaire d'une maison"*.

Autre indice: les prix des maisons *"ne semblent pas devoir se calmer"*, note le président des Notaires du Grand Paris. Ils pourraient augmenter de 9,5% en pourcentage annuel en petite couronne et de 6,2% en grande couronne. Cédric Blanchet reste néanmoins prudent sur cette tendance. *"Il faudra attendre de disposer des chiffres de ventes du 4ème trimestre 2020 pour confirmer quantitativement, l'intérêt renouvelé, des Franciliens pour la maison"*, anticipe-t-il.

TROP TÔT POUR PARLER DE DYNAMIQUE DURABLE

Leur histoire, leur dynamisme économique (tissu de PME/ETI), leur environnement (nombreux espaces verts, parcs, jardins), leur vie culturelle et artistique très dense (théâtres, Zéniths, scènes nationales, musées...), leur dotation en infrastructures de transports et leur connectivité sont autant d'éléments appréciés par les Français vivant en petite couronne.

Il n'empêche qu'à ce jour, il est *"trop tôt pour parler de dynamique durable"* d'autant qu'il n'y a pas encore d'impact *"significatif"* sur l'évolution du marché immobilier. Il demeure de plus *"beaucoup d'incertitudes"*: *"Certains territoires pourraient être fragilisés sur le plan économique, avec des défaillances d'entreprises conséquence de la récession économique attendue"*, conclut le porte-parole du Conseil supérieur du notariat, Boris Vienne.



Le mètre carré à 3 840 € pour un appartement ancien à Saint-Denis fin septembre 2020. Tel est le prix « standardisé » calculé par la Chambre des notaires. Un chiffre en hausse de 9,7 % sur un an et de plus de 23 % sur cinq. Cela se vérifie sur le terrain : « Dans l'ancien, un 2-3 pièces de haut standing (espaces verts, gardien, etc.) s'affiche en 2020 à un prix moyen de 3 850 €/m² contre 3 570 €/m² en 2019 », détaille Danielle Dubrac, présidente de l'Unis (Union des syndicats des professionnels de l'immobilier). Idem sur le neuf qui passe en un an de 4 800 € à 4 900 €/m². Servet Ayhan, gérant des agences Guy Hoquet à Saint-Denis, confirme : « Pour du bon standing en hypercentre, à Pleyel, ou à la Plaine, on atteint les 5 000 €/m². » Ceci étant, Adrien Delacroix, maire adjoint chargé d'urbanisme à Saint-Denis, précise qu'« en première couronne, on doit être l'une des villes où les prix sont les plus bas ». En effet, selon le rapport de la Chambre des notaires, le prix standardisé au m² dépasse les 6 000 € à Saint-Ouen ou aux Lilas. Notons aussi qu'à Saint-Denis, « on a des variations de prix d'un quartier ou d'un type de bien à l'autre, souligne l'élu. Dans le nord, on peut acheter pour 2300-3000€/m² ».

L'ATTRAIT DES GRANDS PROJETS

Comment expliquer l'envolée des prix ? Par l'attractivité grandissante de la ville déjà, avec pour déclencheur l'annonce du Grand Paris express et celle des JOP 2024. « Derrière les grands projets, les implantations de logements, de zones d'activité, il y a les écoles, le déploiement de la fibre, les dessertes, les aménagements paysagers. Un tel dynamisme attire particuliers et investisseurs », explique Danielle Dubrac. Le revers peut être l'effet spéculatif. D'après Adrien Delacroix, la ville ne compterait que 21 % de propriétaires occupants, soit l'un des taux les plus faibles du département (entre 37 et 44 % pour les autres villes du 93). Autres pistes : les coûts de construction plus élevés qui se répercutent en toute logique sur le prix, et les biens plus nombreux à présenter un haut standing. Pour nuancer, l'adjoint au maire rappelle que le parc immobilier à Saint-Denis compte pour plus de la

LE CHIFFRE DE LA SEMAINE

+9,7 %

C'est, en un an, la hausse du prix du m² de l'immobilier ancien à Saint-Denis.

moitié de logements sociaux, ce qui vient forcément amputer le nombre d'offres sur le marché.

Si, de l'avis des professionnels, la crise sanitaire n'a pas impacté les prix, en est-il de même du volume des ventes ? « Un peu tôt pour dresser le bilan », glisse Servet Ayhan. Toutefois, c'est une tendance à la baisse qui se dessine avec 813 DIA [Déclaration d'intention d'aliéner] enregistrées au 2 septembre 2020 contre 978 à la même date l'an dernier. Concrètement, « les projets d'achat mis en stand-by lors du premier confinement ont pu être traités au cours de l'été, assure Danielle Dubrac. Mais avec cette seconde quarantaine, le volume des transactions a chuté. » Par ailleurs, « depuis la rentrée, les ménages modestes rencontrent plus de difficultés à obtenir un crédit », constate la présidente de l'Unis. Ce qu'Adrien Delacroix nuance : « Les banques ont une logique prudentielle, l'idée n'est pas non plus de pousser au surendettement. »

Quid du droit de préemption ? « Avec l'arrivée de Mathieu Hanotin, il a sauté et ne s'applique plus qu'en cas de vétusté, d'insalubrité ou d'arrêt de péril », avance Servet Ayhan. Adrien Delacroix l'admet, « l'ancienne équipe municipale était dans une logique de régulation de prix. C'était un détournement du droit de préemption sans aucun fondement légal ». Toutefois, il tient à lever tout malentendu : « Ce droit n'a été ni assoupli ni

supprimé. Il nous permet de mener des actions de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Donc bien sûr que l'on va continuer à préempter si besoin. »

Sylvain Xié, propriétaire dionysien, en a fait l'amère expérience. Mi-2019, il achète un 33 m² rue Auguste-Delaune dans « un état déplorable » pour 110 000 €. L'immeuble est « moyen » mais bien situé. Il dépense 23 000 € en travaux et meuble son bien pour le mettre en location. Un an plus tard, des contraintes familiales l'obligent à revendre. Montant affiché : 165 000 € (5 000 €/m²), soit une plus-value de 24 %, frais de travaux déduits. « Un prix cohérent selon diverses agences immobilières », justifie-t-il. Sans motif apparent, la mairie tente d'exercer son droit de préemption. La vente du T2 de Sylvain est alors gelée pendant trois mois. « J'en ai cessé de dormir, j'étais sous Xanax », confie-t-il. Ce n'est qu'à force de courriers, et avec l'aide d'un collectif, que le propriétaire finit par obtenir gain de cause. Son bien sera revendu au prix souhaité. « Leur façon de faire m'a causé du tort, lâche-t-il. Je déconseillerais à mes amis d'investir à Saint-Denis. »

« 6000 €/M²... C'EST TRÈS PROBABLE »

L'étude Yanport (expert data du marché immobilier) positionne Saint-Denis à la 5^e place des villes en France où la probabilité de baisse des prix au premier trimestre 2021 est la plus forte (26 %). Pour autant, tout laisse à penser que les prix vont poursuivre leur ascension. C'est même « inévitable », selon Noureddine Benmouhoub, directeur de l'agence ERA à Saint-Denis, au regard de l'attractivité et des revalorisations. « Je n'ai pas de boule de cristal, mais 6000 €/m² dans les années à venir et dans les zones les plus tendues, c'est très probable », projette Adrien Delacroix. C'est pourquoi la mairie prévoit de développer davantage l'accession sociale à la propriété afin de garantir aux foyers aux revenus modestes qu'ils puissent continuer à acheter dans dix ou vingt ans à Saint-Denis. En outre, « le confinement a révélé le besoin de logements plus spacieux, végétalisés, et écologiques. C'est en ce sens, promet-il, que l'on va ajuster la charte qualité constructions neuves ». ●

Gwénaëlle Flitti



ÉCONOMIE

Des impayés de loyers stables, mais des signaux inquiétants

JORGE CARASSO [@JorgeCarasso](#)

Avec la crise, l'inquiétude monte chez les propriétaires qui louent un logement : seront-ils payés ? Pour l'heure, les données sont plutôt rassurantes. En septembre, près de 309 000 ménages allocataires étaient en situation d'impayés, selon la Caisse nationale d'allocation familiale (Cnav). En novembre, « ce chiffre n'a pas significativement augmenté », indique lors de son premier bilan le tout nouvel Observatoire des impayés et des charges, qui réunit depuis novembre les acteurs du secteur. Les impayés ne progressent « ni dans le parc social, ni dans le parc privé », ajoute l'organisme. Dans les HLM est considéré comme un impayé tout retard de règlement de loyer au-delà de trois mois. Dans le privé, la notion est un peu plus floue. Juridiquement, tout non-règlement à échéance est un impayé. Mais en pratique, ils sont constatés à la première mise en demeure.

Cette stagnation des impayés est due au système de protection sociale français, qui « joue son rôle d'amortisseur », affirme au *Figaro* la ministre déléguée chargée du Logement, Emmanuelle Wargon. Mais tout n'est pas rose pour autant. Les retards de paiement sont plus importants depuis mars, même s'ils n'aboutissent pas toujours à un impayé définitif. Dans le parc social, la dette des locataires a bondi en avril (+150 millions d'euros par rapport à 2020) avant de se réduire (+65 millions d'euros en octobre). Les locataires du parc social en retard de paiement ne sont pas plus nombreux, mais ceux dans ce cas le sont pour une durée plus longue. Ce qui

aboutit à la constitution d'un « noyau dur » dont la situation se dégrade.

Chez les bailleurs privés aussi, les retards sont plus fréquents. En novembre, 13 % des propriétaires privés ont été contactés par leur locataire au sujet du paiement du loyer - sans pour autant arrêter de le régler -, selon un sondage mené par l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi). 60 % des propriétaires sollicités ont mis en place des aménagements.

Envol des consultations

Les locataires en difficulté s'inquiètent aussi. Les consultations téléphoniques sur la plateforme SOS loyers impayés se sont envolées en octobre et novembre de près de 50 % par rapport à l'année dernière. Les associations craignent également que les impayés touchent de nouveaux publics - étudiants, travailleurs indépendants ou commerçants - qui n'ont pas le réflexe de solliciter des aides.

« On n'est pas du tout dans le dur des impayés », résume Olivier Safar, au syndicat d'administrateurs de biens Unis. Mais pour combien de temps, on ne sait pas. » En prévision des mois à venir, les assureurs spécialisés dans la garantie de loyers impayés provisionnent davantage. Le groupe Galian a anticipé une dégradation de la sinistralité de 20 % par rapport à 2020.

Les pouvoirs publics sont en alerte. Le gouvernement n'exclut pas, si la situation se dégradait, de travailler avec Action Logement (ex-1^{er} Logement) à un accroissement des aides de l'organisme envers les locataires, et de flécher davantage d'argent vers les fonds des départements dédiés aux aides aux locataires. ■

On n'est pas du tout dans le dur des impayés, mais pour combien de temps, on ne sait pas

OLIVIER SAFAR,
SYNDICAT
D'ADMINISTRATEURS
DE BIENS, UNIS



INVESTISSEMENT LOCATIF: LA LOCATION LONGUE DUREE VA-T-ELLE DETRONER AIRBNB ?

CESAR ARMAND



ÉPISODE 4. D'après les professionnels du secteur, la location longue durée suscite, de nouveau, l'intérêt des propriétaires, simples bailleurs ou investisseurs locatifs. Un mouvement encouragé par une décision récente de la Cour de justice de l'Union européenne donnant raison à la Ville de Paris dans sa lutte contre Airbnb. Quatrième volet de notre série « L'immobilier post Covid ».

>>> L'ÉPISODE 3 : MALGRÉ LA CRISE, LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER "CONFIANTS" DANS L'AVENIR

Un lit superposé dans un studio. Deux fois deux lits jumeaux dans un deux-pièces. À Paris, les annonces pour ces biens très recherchés à la location comme à la vente se sont multipliés au lendemain du premier confinement. Plutôt que de recourir aux plateformes de location en ligne, les propriétaires, simples bailleurs ou investisseurs locatifs, privilégieraient-ils désormais la sécurité de la location longue durée ?

LA LOCATION MEUBLÉE TIRE SON ÉPINGLE DU JEU



"Dans une ville comme Paris, il faut bien comprendre qu'on ne peut pas spéculer en louant pour de très courtes durées via des plateformes déréglementées, et en tirer un maximum de profits sans en avoir le revers", tacle Olivier Princivalle, président-adjoint de la FNAIM du Grand Paris.

"Nous voyons réapparaître les appartements Airbnb en location meublée, soit en courte durée avec le bail mobilité, soit pour 1 an ou 2 ans", confirme la présidente de l'Unis Île-de-France, Emily Hassler-Jousset,

Dans ce contexte, la location meublée tire son épingle du jeu. Entre avril et mai 2020, "40% des nouveaux mandats signés pendant cette période de crise ont émané de propriétaires qui louaient jusqu'alors leur logement sur Airbnb", déclare Alexis Alban, directeur général adjoint de Lodgis, agence immobilière en ligne spécialisée dans ce type de produit. "Dès la sortie du premier confinement, nous avons connu 30% de mises en location supplémentaires par rapport à la même période en 2019", relève le président du GIE Orpi rive gauche et sud région parisienne, Julien Guillaume.

UN RETOUR DES LOGEMENTS EN AGENCE IMMOBILIÈRE

Les particuliers qui réalisent un investissement locatif doivent en outre rembourser un emprunt bancaire, généralement conséquent. "Beaucoup ont surévalué leur rentabilité. Ceux-là m'appellent en me disant "J'ai besoin de locataires sur une durée plus longue", témoigne le fondateur de la jeune pousse Book a flat, Stanislas Coûteaux. "Des propriétaires qui avaient additionné des acquisitions très élevées et des loyers très forts viennent taper à nos portes et nous demandent de louer leur bien pendant un an", acquiesce Brice Cardi, président du réseau L'Adresse.

Les propriétaires refont effectivement leurs calculs. Entre la mise en location d'un logement meublé sur un site Internet à 140 euros la nuit et via une agence immobilière à 40 euros, le gain est sensiblement le même. Les investisseurs locatifs peuvent déduire toutes leurs dépenses ou presque: intérêts du crédit, charges de copropriété, frais de gestion locative... À l'inverse, les abonnés des plateformes doivent, en outre, s'acquitter des services d'une [conciergerie](#). Cette dernière gérant l'accueil et la remise des clés comme le ménage et le pressing des draps.

"RAISON IMPÉRIEUSE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL"

Le 22 septembre 2020, un arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne, saisie par deux propriétaires parisiens, est d'ailleurs venu confirmer la législation française ainsi que la stratégie parisienne en la matière. "La réglementation nationale soumettant à autorisation la location, de manière répétée, d'un local destiné à l'habitation pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile [...] se justifie par la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée, laquelle est qualifiée de « raison impérieuse d'intérêt général »", décrypte Anne Petitjean, avocate associée en immobilier chez Herbert Smith Freehills.

La Cour de cassation doit désormais rendre une décision sur la base de cette décision et vérifier si la ville de Paris apporte bien en l'espèce les preuves d'une pénurie de logements destinés à la longue durée et si les conditions de la compensation sont ou non justifiées.

Lire aussi : [Quatre ans de bras de fer entre Paris et Airbnb](#)



Des impayés de loyers stables, mais des signaux inquiétants

Les impayés ne progressent ni dans le parc social, ni dans le parc privé, mais la situation n'est pas rose pour autant.



Les locataires en difficulté s'inquiètent. Comme les bailleurs. 7539989/Gautier Willaume - stock.adobe.com
Avec la crise, l'inquiétude monte chez les propriétaires qui louent un logement: seront-ils payés? Pour l'heure, les données sont plutôt rassurantes. En septembre, près de 309.000 ménages allocataires étaient en situation d'impayés, selon la Caisse nationale d'allocation familiale (Cnav). En novembre, «ce chiffre n'a pas significativement augmenté», indique lors de son premier bilan le tout nouvel Observatoire des impayés et des charges, qui réunit depuis novembre les acteurs du secteur. Les impayés ne progressent «ni dans le parc social, ni dans le parc privé», ajoute l'organisme. Dans les HLM est considéré comme un impayé tout retard de règlement de loyer au-delà de trois mois. Dans le privé, la notion est un peu plus floue. Juridiquement, tout non-règlement à échéance est un impayé. Mais en pratique, ils sont constatés à la première mise en demeure.

Cette stagnation des impayés est due au système de protection sociale français, qui «joue son rôle d'amortisseur», affirme au Figaro la ministre déléguée chargée du Logement, Emmanuelle Wargon. Mais tout n'est pas rose pour autant. Les retards de paiement sont plus importants depuis mars, même s'ils n'aboutissent pas toujours à un impayé définitif. Dans le parc social, la dette des locataires a bondi en avril (+ 150 millions d'euros par rapport à 2020) avant de se réduire (+ 65 millions d'euros en octobre). Les locataires du parc social en retard de paiement ne sont pas plus nombreux, mais ceux dans ce cas le sont pour une durée plus longue. Ce qui aboutit à la constitution d'un «noyau dur» dont la situation se dégrade.



Chez les bailleurs privés aussi, les retards sont plus fréquents. En novembre, 13 % des propriétaires privés ont été contactés par leur locataire au sujet du paiement du loyer - sans pour autant arrêter de le régler -, selon un sondage mené par l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi). 60 % des propriétaires sollicités ont mis en place des aménagements.

Envol des consultations

Les locataires en difficulté s'inquiètent aussi. Les consultations téléphoniques sur la plateforme SOS loyers impayés se sont envolées en octobre et novembre de près de 50 % par rapport à l'année dernière. Les associations craignent également que les impayés touchent de nouveaux publics - étudiants, travailleurs indépendants ou commerçants - qui n'ont pas le réflexe de solliciter des aides.

«On n'est pas du tout dans le dur des impayés, résume Olivier Safar, au syndicat d'administrateurs de biens Unis. Mais pour combien de temps, on ne sait pas.» En prévision des mois à venir, les assureurs spécialisés dans la garantie de loyers impayés provisionnent davantage. Le groupe Galian a anticipé une dégradation de la sinistralité de 20 % par rapport à 2020.

Les pouvoirs publics sont en alerte. Le gouvernement n'exclut pas, si la situation se dégradait, de travailler avec Action Logement (ex-1 % Logement) à un accroissement des aides de l'organisme envers les locataires, et de flécher davantage d'argent vers les fonds des départements dédiés aux aides aux locataires.



LA CHRONIQUE

INVESTISSEMENT LOCATIF: LA LOCATION LONGUE DUREE VA-T-ELLE DETRONER AIRBNB ?

CESAR ARMAND



ÉPISODE 4. D'après les professionnels du secteur, la location longue durée suscite, de nouveau, l'intérêt des propriétaires, simples bailleurs ou investisseurs locatifs. Un mouvement encouragé par une décision récente de la Cour de justice de l'Union européenne donnant raison à la Ville de Paris dans sa lutte contre Airbnb. Quatrième volet de notre série « L'immobilier post Covid ».

>> L'ÉPISODE 3 : MALGRÉ LA CRISE, LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER "CONFIANTS" DANS L'AVENIR

Un lit superposé dans un studio. Deux fois deux lits jumeaux dans un deux-pièces. À Paris, les annonces pour ces biens très recherchés à la location comme à la vente se sont multipliés au lendemain du premier confinement. Plutôt que de recourir aux plateformes de location en ligne, les propriétaires, simples bailleurs ou investisseurs locatifs, privilégieraient-ils désormais la sécurité de la location longue durée ?

LA LOCATION MEUBLÉE TIRE SON ÉPINGLE DU JEU



"Dans une ville comme Paris, il faut bien comprendre qu'on ne peut pas spéculer en louant pour de très courtes durées via des plateformes déréglementées, et en tirer un maximum de profits sans en avoir le revers", tacle Olivier Princivalle, président-adjoint de la FNAIM du Grand Paris.

"Nous voyons réapparaître les appartements Airbnb en location meublée, soit en courte durée avec le bail mobilité, soit pour 1 an ou 2 ans", confirme la présidente de l'Unis Île-de-France, Emily Hassler-Jousset,

Dans ce contexte, la location meublée tire son épingle du jeu. Entre avril et mai 2020, "40% des nouveaux mandats signés pendant cette période de crise ont émané de propriétaires qui louaient jusqu'alors leur logement sur Airbnb", déclare Alexis Alban, directeur général adjoint de Lodgis, agence immobilière en ligne spécialisée dans ce type de produit. "Dès la sortie du premier confinement, nous avons connu 30% de mises en location supplémentaires par rapport à la même période en 2019", relève le président du GIE Orpi rive gauche et sud région parisienne, Julien Guillaume.

UN RETOUR DES LOGEMENTS EN AGENCE IMMOBILIÈRE

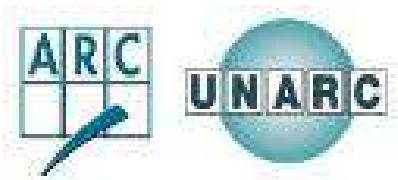
Les particuliers qui réalisent un investissement locatif doivent en outre rembourser un emprunt bancaire, généralement conséquent. "Beaucoup ont surévalué leur rentabilité. Ceux-là m'appellent en me disant "J'ai besoin de locataires sur une durée plus longue", témoigne le fondateur de la jeune pousse Book a flat, Stanislas Coûteaux. "Des propriétaires qui avaient additionné des acquisitions très élevées et des loyers très forts viennent taper à nos portes et nous demandent de louer leur bien pendant un an", acquiesce Brice Cardi, président du réseau L'Adresse.

Les propriétaires refont effectivement leurs calculs. Entre la mise en location d'un logement meublé sur un site Internet à 140 euros la nuit et via une agence immobilière à 40 euros, le gain est sensiblement le même. Les investisseurs locatifs peuvent déduire toutes leurs dépenses ou presque: intérêts du crédit, charges de copropriété, frais de gestion locative... À l'inverse, les abonnés des plateformes doivent, en outre, s'acquitter des services d'une conciergerie. Cette dernière gérant l'accueil et la remise des clés comme le ménage et le pressing des draps.

"RAISON IMPÉRIEUSE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL"

Le 22 septembre 2020, un arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne, saisie par deux propriétaires parisiens, est d'ailleurs venu confirmer la législation française ainsi que la stratégie parisienne en la matière. "La réglementation nationale soumettant à autorisation la location, de manière répétée, d'un local destiné à l'habitation pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile [...] se justifie par la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée, laquelle est qualifiée de « raison impérieuse d'intérêt général »", décrypte Anne Petitjean, avocate associée en immobilier chez Herbert Smith Freehills.

La Cour de cassation doit désormais rendre une décision sur la base de cette décision et vérifier si la ville de Paris apporte bien en l'espèce les preuves d'une pénurie de logements destinés à la longue durée et si les conditions de la compensation sont ou non justifiées.



Comment les chambres professionnelles font feu de tout bois pour se valoriser, même rien ne le justifie

La France connaît actuellement une crise sanitaire sans précédent, avec des mesures de confinement drastiques qui ont un impact sur le fonctionnement des copropriétés.

En l'occurrence, la tenue des assemblées générales ne peut se dérouler que dans des conditions difficiles, impliquant que nous avons œuvré pour la publication d'une nouvelle ordonnance qui prévoit des mesures dérogatoires aux dispositions légales et réglementaires, dans le but de permettre la continuité de gestion des copropriétés.

Et pourtant, même quand la situation ne devrait pas susciter de polémique, on s'aperçoit que les chambres professionnelles font feu de tout bois en essayant de s'approprier des mesures découlant du bon sens.

Voyons la petitesse des chambres professionnelles.

I. Une victoire sans trophée

Voici ce que la FNAIM, l'UNIS et Plurience publient sur les réseaux sociaux professionnels :



arc-copro.fr
Pays : France
Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

RECONFINEMENT

L'action se poursuit pour défendre les professionnels de l'immobilier

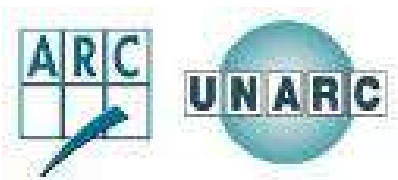
Deux nouvelles victoires

- Négociation d'un protocole sanitaire unitaire** de la branche immobilière, adopté à l'unanimité des représentants des salariés
- Publication d'une nouvelle ordonnance Copro**
Les contrats de syndic expirés entre le 29/10 et le 31/12/2020 sont renouvelés dans les mêmes termes jusqu'à convocation d'une nouvelle AG, avant 31/01/2021
- La capacité des syndicats à convoquer des AG** est prolongée selon les modalités les plus appropriées jusqu'au 01/04/2021

Bravo, il s'agirait donc d'une victoire d'avoir obtenu que les mandats de syndic se prolongent de droit, afin d'éviter que la copropriété ne se retrouve sans mandataire du fait des mesures de confinement.

Nous sommes au regret de vous indiquer qu'il ne s'agit pas d'une victoire, mais tout simplement des mesures de bon sens qui s'imposent, afin que les copropriétés puissent continuer à fonctionner.

On aurait apprécié qu'au minimum la victoire soit célébrée au nom de l'intérêt des syndicats des copropriétaires et bien non, c'est pour « *défendre les professionnels de l'immobilier* ».



arc-copro.fr
Pays : France
Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

Cette communication grotesque permet tout de même de confirmer que les chambres professionnelles travaillent exclusivement pour les professionnels et non pour les copropriétés qu'ils représentent.

II. Une victoire qui cache une grosse défaite

Nous sommes heureux de constater que les pouvoirs publics sont restés très lucides sur les réels besoins pour faire perdurer la gestion des copropriétés, sans répondre favorablement aux demandes superflues des syndicats.

En effet, une des demandes était de supprimer les trois jours francs avant la tenue de l'assemblée générale, durant lesquels les syndicats ne peuvent plus comptabiliser les formulaires de vote par correspondance qu'ils ont réceptionnés.

Selon nous, la suppression de cette exigence permettait de produire des formulaires de vote jusqu'à la dernière minute, ne permettant plus au conseil syndical de procéder au contrôle de l'ensemble des formulaires réceptionnés en amont de la tenue de l'assemblée générale.

Les pouvoirs publics n'ont pas répondu favorablement à cette demande, impliquant qu'au cours des trois jours précédant l'assemblée générale, le conseil syndical pourra contrôler l'intégralité des formulaires de vote et vérifier avec le syndic ceux qui posent problème et qu'il ne faudra pas prendre en considération.

Encore une occasion ratée pour les chambres professionnelles de se faire discrètes.



PARIS : Bilan 2020 et perspectives 2021, 8 questions à Olivier COLCOMBET



Pour le bilan de cette année 2020 et perspectives 2021, nous avons posé 6 questions à Olivier Colcombet, président d'Optimhome (réseau de 1965 conseillers immobiliers indépendants) et membre de l'Unis (Union des Syndicats de l'Immobilier).

Un mot pour définir le marché de l'immobilier en France en 2020 ?

Résistant ! Et je me permets d'en rajouter deux : Résilient et Improbable ! Nous sommes allés de surprises en surprises !

Comment s'est déroulé cette année 2020 pour le secteur immobilier ?



[Visualiser l'article](#)

Le secteur immobilier a démarré l'année 2020 en trombe, avec une belle croissance du chiffre d'affaires sur janvier et février (...) Depuis ce 30 novembre, nous avons à nouveau un taux d'activité très soutenu concrétisé par un nombre important de signatures chez les notaires. La question actuelle est de savoir si les notaires vont réussir à rattraper les retards accumulés lors de ce second confinement (pour info, 20 à 30% de compromis n'ont pas pu être signés en Novembre) 2020 a été très inattendu, mais c'est une belle année malgré les différents coups de stress et de freins : la deuxième année historique pour l'immobilier. (...)

Y aura-t-il un avant / après 2020 chez les professionnels de l'immobilier ?

Oui bien évidemment. Une agence vitrée doit supporter des charges comme le bail, les murs, les permanences. Alors lorsque cette présence est empêchée 3 mois sur 12 ; l'impact est forcément colossal ! (...)

La France compte 120 000 mandataires : 80 000 d'entre eux travaillent pour des agences « en dur ». Les responsables des grandes marques d'agences vitrées annoncent 10/15% de fermetures, ce qui signifie que 10 000 / 12 000 professionnels de l'immobiliers rattachés à ces agences n'auront plus d'activité. Chez Optimhome, le confinement a été abordé avec des produits beaucoup plus poussés en termes de digitalisation: marketing digital, marketing automation (réseaux sociaux, outils) ... Une stratégie de dématérialisation qui nous a permis de réaliser dès le premier confinement 20% de nos actes !

Là où nous avons une lente évolution, notre modèle représente 16% de part de marché cette année (...)

Y aura-t-il un avant / après 2020 pour les acquéreurs ?

Les plus jeunes sont les plus motivés pour acheter (...). Mais entre le premier confinement et novembre 2020 ce sont aussi ceux qui se sont le plus démobilisés. En février 2020 ils étaient 42% à avoir un projet immobilier, en novembre ils ne sont plus que 35% : 7 points de baisse, quoi qu'on en pense, sur une durée courte, c'est symptomatique. (...) On constate à l'inverse que les propriétaires souhaitant vendre pour acquérir un autre bien étaient 27% en février 2020. Ils sont passés à 32% en novembre, soit 5 points de plus. Leurs projets ont plus de chances de se concrétiser car ils ont un apport, et bien souvent le confinement a été un élément moteur qui les a motivés à changer de logement.

Quelles grandes tendances allons-nous avoir en 2021 :

La qualité de vie et donc le logement prend de plus en plus de place dans le cœur des français. La mobilisation pour investir dans la pierre n'a pas changé, ils déménagent pour bénéficier d'un meilleur environnement. L'organisation du bien être autour de l'immobilier a changé : il y a clairement un avant 2020 avec un mode de travail traditionnel, au bureau, et un après 2020 avec beaucoup plus de télétravail. (...) Même si le nombre de biens disponibles à la vente sur le marché a également baissé de près de 15% en 1 an, le marché reste majoritairement dominé par l'offre. De plus, les propriétaires ne sont pas enclins à baisser les prix (.....) Entre le premier et le second confinement, nous sommes passés de 2,4% à 3,4% de négociation sur les prix des biens affichés; ce qui est très peu lorsqu'on pense qu'en 2012, nous étions à 17% de négociation. (...) L'immobilier refuge, « la pierre », est dans le cœur des Français. Les français ont épargné 83 milliards depuis le confinement. Cette épargne est investie dans la pierre, qui est un investissement plus « secure » que la Bourse (...)

Qu'est-ce que les confinements ont renforcé ou fragilisé chez les professionnels de l'immobilier ?



[Visualiser l'article](#)

Dans notre modèle, nous avons observé un besoin très fort d'accompagnement des conseillers. Nos conseillers sont autonomes mais jamais seuls. Les équipes du siège ont été ultra sollicitées et énormément mobilisées pour accompagner nos conseillers, notamment sur les formations. Beaucoup n'avaient pas anticipé à quel point la digitalisation était un facteur clé de succès pour se déployer.(...) La mise en relation évolue, la rencontre des clients aussi, le confinement a accéléré la mutation et les outils digitaux que ce soit le marketing automation, les réseaux sociaux, le partage des biens ... A l'UNIS, je croise des patrons d'agences autonomes qui n'arrivent pas à mettre en place ces outils : c'est souvent trop complexe. Chez Optimhome, nous avons mis 2 ans à mettre en place ces outils et nous y avons consacré 3 millions d'euros. Mais pour 5 400 conseillers au sein du groupe DigitRE, l'économie d'échelle est évidente. Tout seul dans son coin, c'est bien plus compliqué ... (...)

QU'EST-CE QU'OPTIMHOME ?

Crée en 2006, Optimhome est un réseau immobilier composé de 1965 conseillers en immobilier indépendants en France et en Allemagne. Il couvre les principaux métiers de l'immobilier : la vente et l'acquisition (ancien et neuf), l'achat et la vente de commerce et entreprise, la mise en location et l'administration de biens.



Immobilier 2020 et 2021 : 6 questions à Olivier Colcombet, président d'Optimhome



En matière d'immobilier, que penser de 2020 et que doit-on attendre de 2021 ? Olivier Colcombet, président d'Optimhome et membre de l'[Unis](#), nous livre sa vision ...

Un mot pour définir le marché de l'immobilier en France en 2020 ?

Résistant ! Et je me permets d'en rajouter deux : Résiliant et improbable. Nous sommes allés de surprises en surprises !

Comment s'est déroulé cette année 2020 pour le [secteur immobilier](#)?

Le secteur immobilier a démarré l'année 2020 en trombe, avec une belle croissance du chiffre d'affaires sur janvier et février. Depuis ce 30 novembre, nous avons à nouveau un taux d'activité très soutenu concrétisé par

[Visualiser l'article](#)

un nombre important de signatures chez les notaires. La question actuelle est de savoir si les notaires vont réussir à rattraper les retards accumulés lors de ce second confinement (pour info, 20 à 30% de compromis n'ont pas pu être signés en novembre) 2020 a été très inattendu, mais c'est une belle année malgré les différents coups de stress et de freins : la deuxième année historique pour l'immobilier.

Y aura-t-il un avant / après 2020 chez les professionnels de l'immobilier ?

Oui bien évidemment. Une agence vitrée doit supporter des charges comme le bail, les murs, les permanences. Alors lorsque cette présence est empêchée 3 mois sur 12 ; l'impact est forcément colossal !

La France compte 120 000 mandataires : 80 000 d'entre eux travaillent pour des agences « en dur ». Les responsables des grandes marques d'agences vitrées annoncent 10/15% de fermetures, ce qui signifie que 10 000 / 12 000 professionnels de l'immobiliers rattachés à ces agences n'auront plus d'activité. Chez Optimhome, réseau de 1965 conseillers immobiliers indépendants, le confinement a été abordé avec des produits beaucoup plus poussés en termes de digitalisation: marketing digital, marketing automation (réseaux sociaux, outils) ...

Une stratégie de dématérialisation qui nous a permis de réaliser dès le premier confinement 20% de nos actes ! Là où nous avons une lente évolution, notre modèle représente 16% de part de marché cette année.

Y aura-t-il un avant / après 2020 pour les acquéreurs ?

Les plus jeunes sont les plus motivés pour acheter. Mais entre le premier confinement et novembre 2020 ce sont aussi ceux qui se sont le plus démobilisés. En février 2020 ils étaient 42% à avoir un projet immobilier, en novembre ils ne sont plus que 35% : 7 points de baisse, quoi qu'on en pense, sur une durée courte, c'est symptomatique. On constate à l'inverse que les propriétaires souhaitant vendre pour acquérir un autre bien étaient 27% en février 2020. Ils sont passés à 32% en novembre, soit 5 points de plus. Leurs projets ont plus de chances de se concrétiser car ils ont un apport, et bien souvent le confinement a été un élément moteur qui les a motivés à changer de logement.

Quelles grandes tendances allons-nous avoir en 2021 ?

La qualité de vie et donc le logement prend de plus en plus de place dans le cœur des français. La mobilisation pour investir dans la pierre n'a pas changé, ils déménagent pour bénéficier d'un meilleur environnement. L'organisation du bien être autour de l'immobilier a changé : il y a clairement un avant 2020 avec un mode de travail traditionnel, au bureau, et un après 2020 avec beaucoup plus de télétravail.

Même si le nombre de biens disponibles à la vente sur le marché a également baissé de près de 15% en 1 an, le marché reste majoritairement dominé par l'offre. De plus, les propriétaires ne sont pas enclins à baisser les prix. Entre le premier et le second confinement, nous sommes passés de 2,4% à 3,4% de négociation sur les prix des biens affichés; ce qui est très peu lorsqu'on pense qu'en 2012, nous étions à 17% de négociation. L'immobilier refuge, « la pierre », est dans le cœur des Français. Les français ont épargné 83 milliards depuis le confinement. Cette épargne est investie dans la pierre, qui est un investissement plus « secure » que la Bourse.

Qu'est-ce que les confinements ont renforcé ou fragilisé chez les professionnels de l'immobilier ?

Dans notre modèle, nous avons observé un besoin très fort d'accompagnement des conseillers. Nos conseillers sont autonomes mais jamais seuls. Les équipes du siège ont été ultra sollicitées et énormément mobilisées pour accompagner nos conseillers, notamment sur les formations. Beaucoup n'avaient pas anticipé à quel point la digitalisation était un facteur clé de succès pour se déployer. La mise en relation évolue, la

www.mysweetimmo.com

Pays : France

Dynamisme : 1



[Visualiser l'article](#)

rencontre des clients aussi, le confinement a accéléré la mutation et les outils digitaux que ce soit le marketing automation, les réseaux sociaux, le partage des biens ...

A l'UNIS, je croise des patrons d'agences autonomes qui n'arrivent pas à mettre en place ces outils : c'est souvent trop complexe. Chez Optimhome, nous avons mis 2 ans à mettre en place ces outils et nous y avons consacré 3 millions d'euros. Mais pour 5 400 conseillers au sein du groupe DigitRE, l'économie d'échelle est évidente. Tout seul dans son coin, c'est bien plus compliqué...



ACTIONS REGIONALES



Journée des Conseils Syndicaux

Marseille » Expositions, visites et découvertes

L'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) PACA organise une journée d'information destinées aux conseillers syndicaux des copropriétés et aux copropriétaires.

Lieu de l'événement :

Parc Chanot

13266 Marseille

[Localiser sur une carte](#)

Dates et horaires :

Vendredi 4 décembre 2020

Contacts :

Provence Tourisme / OT Marseille

Téléphone : 0825 88 43 90

Liens : [Site internet](#)



ACHETER OU LOUER LOYERS ENCADRÉS

Un système qui comporte diverses limites

CONTRAINTES.
Complexe,
peu efficace,
coûteux :
les adversaires
de l'encadrement
des loyers
évoquent
les différents
inconvenients
du dispositif

Thierry Gironde



Pour Camille Faloci, le dispositif est contre-productif Photo UNIS

La perspective d'une expérimentation des loyers encadrés ne manque pas d'étonner les professionnels de l'immobilier. « Nous avons déjà un mécanisme de plafonnement basé sur l'indice de référence des loyers (IRL) qui fonctionne, pourquoi imposer des contraintes supplémentaires aux bailleurs ? » interroge Camille Faloci, présidente de l'UNIS (Union des syndicats de l'immobilier) Nouvelle-Aquitaine. « Cela risque de décourager les investisseurs traditionnels, qui vont se détourner de la location ou qui seront moins enclins à effectuer des travaux d'amélioration. Il aurait été plus judicieux de prendre des mesures pour les inciter à mettre davantage de biens sur le marché. C'est en favorisant la croissance du nombre de logements qu'on parviendra à mieux réguler le marché, pas en instaurant des réglementations coercitives. » Ce constat est partagé par d'autres professionnels. Président de la FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier) Aquitaine, Dominique Rulleau estime « que l'instauration des loyers encadrés sur Bordeaux comporte des risques non négligeables de dysfonctionnement du marché ».

Effets indésirables

Et, en effet, le mécanisme génère des effets indésirables, notamment par le biais du complément de loyer, qui permet d'aller au-delà de l'encadrement et dont abusent certains propriétaires parisiens. Autre risque majeur : la fuite des bailleurs vers d'autres dispositifs. « Il n'est pas difficile de comprendre que la perspective d'un rendement moindre contraint les investisseurs à aller voir ailleurs », observe Thomas Abinal, cofondateur de la société Monetivia, spécialisée dans l'immobilier et la gestion de patrimoine. « De plus, il existe diverses formules qui permettent d'échapper à l'encadrement, comme la location en résidence secondaire ou la location saisonnière. Et certains investisseurs sortent carrément du marché locatif pour accéder à des placements moins contraignants. » Dernier inconvénient : le dispositif nécessite des moyens humains et financiers importants pour faire réellement respecter les tarifs plafonds.



GRAND MARSEILLE

Des Parisiens dans la ville

Société Marseille est la première destination de déménagement des habitants de la capitale

« C'est moins cher, il fait plus beau, il y a la mer, et les gens sont plus relax ! » Autant de raisons qui poussent les Parisiens à venir. Très largement squattée cet été par les vacanciers, dont beaucoup d'habitants de la région parisienne, Marseille est à la mode. Virginie ne pensait pas que Marseille pouvait être aussi accueillante. « Mon mari a obtenu un poste. Marseille n'était pas du tout notre souhait, étant moi-même originaire de Bordeaux. Je pensais qu'il n'y avait pas d'avenir professionnel pour moi dans cette ville. Quelle erreur ! J'ai trouvé du travail tout de suite, nous avons un grand appartement au prix d'un studio dans le 20^e, à Paris, ou un 2-3 pièces à Bordeaux. Nous allons à la mer à pied, nous baigner, faire des balades. Moi qui ne voulais pas partir de Paris, je n'y retournerai jamais, et même pour aller à Bordeaux, je ne quitterai pas Marseille », confie-t-elle. Cet attrait



Le ciel bleu marseillais séduit de plus en plus les Parisiens.

des habitants de Paris pour Marseille est grandissant. C'est ce que montre une étude réalisée par Nextories, une plateforme de réservation de déménageurs en ligne, auprès de 1017 personnes. Parmi les Parisiens qui déménagent, 9,3 % viennent dans le département des Bouches-du-Rhône, ce qui en fait la première destination de départ, hors Ile-de-France. Pour cette année 2020, les

Bouches-du-Rhône arrivent en tête, donc, devant Bordeaux et la Gironde (7,8 %), et la région lyonnaise (7 %). En 2019, ils étaient 10,5 % à partir vers Bordeaux, 9,2 % vers Lyon et seulement 8,6 % vers Marseille.

Une tendance également observée chez les professionnels de l'immobilier. « Certains s'installent à Marseille pour y travailler, d'autres font le choix d'une résidence secondaire. Et environ 60 % font de l'investissement », détaille Jean-Luc Lieutaud, de l'Union des syndicats de l'immobilier. Tout n'est pas non plus idéal, et certains se heurtent à certaines réalités comme le manque de transports, la pollution et l'état des écoles. « Trier ses poubelles paraît relever du parcours du combattant », témoigne ainsi Aurore.

Attention, voilà les « bobos »

Quant aux habitants, ils ne voient pas forcément cette attractivité d'un bon œil. « Cassez-vous, les Parigots, cette ville, c'est pas pour les fragiles. Y'a pas de boulot et que trois Monoprix », résume, un brin en colère un Marseillais qui a peur que sa ville se « boboïse ».

Adrien Max



GRAND PARIS

Marseille, ça déménage

Logement

La cité phocéenne est privilégiée par les Parisiens qui souhaitent quitter la capitale

«C'est moins cher, il fait plus beau, il y a la mer, et les gens sont plus relax ! » Autant de raisons qui poussent certains Parisiens à venir s'installer à Marseille. Très largement squattée cet été par les vacanciers, dont beaucoup d'habitants franciliens, Marseille est à la mode. Et cet attrait des habitants de Paris est grandissant. C'est ce que montre une étude réalisée par Nextories, une plateforme de réservation de déménageurs en ligne, réalisée auprès de 1017 personnes. Parmi les Parisiens qui changent de domicile, 9,3% viennent dans le département des Bouches-du-Rhône, ce qui en fait la première destination de départ, hors Ile-de-France.

«J'y ai trouvé du travail»

Virginie ne pensait pas que Marseille pouvait être aussi accueillante. « Mon mari a obtenu un poste, raconte-t-elle. Marseille n'était pas du tout



A. Max / 20 Minutes

Les Bouches-du-Rhône sont la première destination des Parisiens.

notre souhait, étant moi-même originaire de Bordeaux. Je pensais qu'il n'y avait pas d'avenir professionnel pour moi dans cette ville. Quelle erreur ! J'ai trouvé du travail tout de suite, nous avons un grand appartement au prix d'un studio dans le 20^e, à Paris, ou un deux/trois pièces à Bordeaux. Nous allons à la mer à pied, nous baigner, faire des balades. Moi qui ne voulais pas partir de Paris,

je n'y retournerai jamais. Et même pour aller à Bordeaux, je ne quitterai pas Marseille. » Pour cette année 2020, les Bouches-du-Rhône arrivent en tête, donc, devant Bordeaux et la Gironde (7,8%), suivie de la région lyonnaise (7%). En 2019, ils étaient 10,5% à partir vers Bordeaux, 9,2% vers Lyon et 8,6% vers Marseille.

Une tendance également observée chez les professionnels de l'immobilier. « Certains s'installent à Marseille pour y travailler, d'autres font le choix d'une résidence secondaire, explique Jean-Luc Lieutaud, de l'Union des syndicats de l'immobilier. Et environ 60% font de l'investissement. »

Tout n'est pas non plus idéal, et certains se heurtent à certaines réalités, comme le manque de transports, la pollution et l'état des écoles. « Trier ses poubelles paraît relever du parcours du combattant », témoigne ainsi Aurore. Quant aux habitants, ils ne voient pas forcément cette attractivité d'un bon œil. « Cassez-vous, les Parigots, cette ville, c'est pas pour les fragiles, résume, un brin en colère, un Marseillais qui a peur que sa ville se "boboïse". Y a pas de boulot et que trois Monoprix. »

A Marseille Adrien Max

Marseille : Les Parisiens privilégient désormais la cité phocéenne à Bordeaux pour leur déménagement

DEMENAGEMENT Selon une étude réalisée par une plateforme de réservation de déménageurs, les Parisiens privilégient désormais Marseille à Bordeaux pour changer de ville



Le Vieux-Port de Marseille et la bonne mère. — *Adrien Max / 20 Minutes*

Selon une étude réalisée par Nextories, une plateforme de réservation de déménageurs en ligne, 9,3 % des Parisiens déménagent vers Marseille contre 7,8 % pour Bordeaux.

C'est la première fois que Marseille détrône Bordeaux dans son attractivité auprès des Parisiens.

« C'est moins cher, il fait plus beau, il y a la mer, et les gens sont plus relax ! » Autant de raisons imparables qui poussent désormais les Parisiens à venir à s'installer à Marseille. Déjà très largement squattée cet été par les vacanciers, dont beaucoup d'habitants de la région parisienne, Marseille est à la mode. Dingue quand on pense qu'il n'y a même pas une dizaine d'années les réponses auraient été plutôt de cette facture : « C'est sale, dangereux, et les Marseillais sont spéciaux ».

Laetitia est de ceux qui ont récemment franchi le pas, en tout début d'été : « C'était une réflexion d'un an. J'ai bénéficié d'une mutation professionnelle et j'habite un appartement dans le 9e arrondissement entre colline et village. Je voulais une autre vie, tournée vers la nature, la mer et surtout le soleil. Cela fait maintenant cinq mois et je ne regrette absolument pas mon choix ».



Virginie ne pensait pas que Marseille pouvait être aussi accueillante, elle qui ne connaissait pas la ville. « Mon mari a obtenu un poste. Marseille n'était pas du tout notre souhait, étant moi-même originaire de Bordeaux. Je pensais qu'il n'y avait pas d'avenir professionnel pour moi dans cette ville. Quelle erreur ! Je suis dans le dentaire et j'ai trouvé du travail tout de suite, nous avons trouvé rapidement un grand appartement au prix d'un studio dans le 20e à Paris ou un 2/3 pièces à Bordeaux. Nous allons à la mer à pieds nous baigner, faire des balades. Il fait très beau presque toute l'année. Pour ma part, moi qui ne voulais pas partir de Paris, je n'y retournerai jamais y habiter et même pour aller à Bordeaux, je ne quitterai pas Marseille », confie-t-elle.

Première fois que Bordeaux chute pour Marseille

Cet attrait des habitants de Paris pour Marseille est grandissant. C'est ce que montre une étude réalisée par Nextories, une plateforme de réservation de déménageurs en ligne, auprès de 1.017 personnes représentatives de la population française. Et les Parisiens déménagent pour 9,3 % d'entre eux dans le département des Bouches-du-Rhône, ce qui est fait la première destination de départ, hors Ile-de-France.

Pour cette année 2020, suivent 7,8 % pour Bordeaux et la Gironde, et 7 % pour la région lyonnaise. En 2019, ils étaient 10,5 % à partir vers Bordeaux, 9,2 % vers Lyon et seulement 8,6 % vers Marseille.

« Bordeaux était à la première place depuis plus de trois ans, c'est la première fois que Bordeaux chute pour Marseille. A voir s'il s'agit d'une évolution ponctuelle, comme ça a pu être le cas avec la Bretagne, ou si c'est une tendance plus marquée », cadre Julien Bardet, co fondateur de Nextories.

« Marseille regagne ses lettres de noblesse »

Cette tendance est également observée chez les professionnels de l'immobilier. « On constate effectivement un regain d'attractivité pour Marseille de la part, entre autres, des Parisiens. Le marché bordelais est verrouillé, il y a moins de possibilités intéressantes : Bordeaux est plus cher que Marseille et Lyon est aussi bien bordé. Marseille est la ville où il y a le plus de potentiel et la proximité avec les Calanques y joue », relate Jean-Luc Lieutaud, président du pôle territorial Paca au sein de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis).

Et ces nouveaux acquéreurs ne sont pas là que pour investir. « Il y a un peu de tout. Certains s'installent à Marseille pour y travailler, le développement du télétravail y est pour quelque chose, d'autres font le choix d'une résidence secondaire. Et environ 60 % font de l'investissement, ce ne sont pas les mêmes coûts qu'à Bordeaux ou à Lyon. Il y a aussi des retraités qui font le choix de venir s'installer à Marseille. Nice ou Cannes offrent moins d'attractivité. Ici il y a quand même des salles de théâtre, de spectacle. Marseille regagne ses lettres de noblesse », constate-t-il.

« Cette ville, c'est pas pour les fragiles »

Mais tout n'est pas non plus idéal, et certains se heurtent à certaines réalités comme celles du manque de transports, la pollution ou encore l'état des écoles. « Se faire aux incivilités, au manque d'organisation de la ville n'est vraiment pas facile. Même trier ses poubelles paraît relever du parcours du combattant », explique Aurore qui trouve tout de même la ville très agréable depuis dix ans. « Il faut se faire sa propre opinion de cette ville si critiquée et pourtant si magique. Il faut s'y intéresser et prendre le temps de connaître l'histoire de Marseille et ses habitants », rappelle Laetitia.



www.20minutes.fr
Pays : France
Dynamisme : 161



[Visualiser l'article](#)

Des habitants qui eux, en revanche, ne voient pas forcément ce regain d'attractivité d'un bon œil. « Je ne sais pas si, pour nous, Marseille, c'est une bonne nouvelle », s'interroge Jo. « Cassez vous les Parigos, cette ville c'est pas pour les fragiles y a pas de métro, pas de boulot et que trois Monoprix », résume, un brin en colère, un Marseillais qui, comme d'autre, a peur que sa ville se « boboïse »



Marseille : Les Parisiens privilégient désormais la cité phocéenne à Bordeaux pour leur déménagement



Le Vieux-Port de Marseille et la bonne mère. — *Adrien Max / 20 Minutes*

Selon une étude réalisée par Nextories, une plateforme de réservation de déménageurs en ligne, 9,3 % des Parisiens déménagent vers Marseille contre 7,8 % pour Bordeaux.

C'est la première fois que Marseille détrône Bordeaux dans son attractivité auprès des Parisiens.

« C'est moins cher, il fait plus beau, il y a la mer, et les gens sont plus relax ! » Autant de raisons imparables qui poussent désormais les Parisiens à venir à s'installer à Marseille. Déjà très largement squattée cet été par les vacanciers, dont beaucoup d'habitants de la région parisienne, Marseille est à la mode. Dingue quand on pense qu'il n'y a même pas une dizaine d'années les réponses auraient été plutôt de cette facture : « C'est sale, dangereux, et les Marseillais sont spéciaux ».

Laetitia est de ceux qui ont récemment franchi le pas, en tout début d'été : « C'était une réflexion d'un an. J'ai bénéficié d'une mutation professionnelle et j'habite un appartement dans le 9e arrondissement entre colline et village. Je voulais une autre vie, tournée vers la nature, la mer et surtout le soleil. Cela fait maintenant cinq mois et je ne regrette absolument pas mon choix ».

Virginie ne pensait pas que Marseille pouvait être aussi accueillante, elle qui ne connaissait pas la ville. « Mon mari a obtenu un poste. Marseille n'était pas du tout notre souhait, étant moi-même originaire de Bordeaux. Je pensais qu'il n'y avait pas d'avenir professionnel pour moi dans cette ville. Quelle erreur ! Je suis dans le dentaire et j'ai trouvé du travail tout de suite, nous avons trouvé rapidement un grand appartement au prix d'un studio dans le 20e à Paris ou un 2/3 pièces à Bordeaux. Nous allons à la mer à pieds nous baigner, faire

[Visualiser l'article](#)

des balades. Il fait très beau presque toute l'année. Pour ma part, moi qui ne voulais pas partir de Paris, je n'y retournerai jamais y habiter et même pour aller à Bordeaux, je ne quitterai pas Marseille », confie-t-elle.

Première fois que Bordeaux chute pour Marseille

Cet attrait des habitants de Paris pour Marseille est grandissant. C'est ce que montre une étude réalisée par Nextories, une plateforme de réservation de déménageurs en ligne, auprès de 1.017 personnes représentatives de la population française. Et les Parisiens déménagent pour 9,3 % d'entre eux dans le département des Bouches-du-Rhône, ce qui est fait la première destination de départ, hors Ile-de-France.

Pour cette année 2020, suivent 7,8 % pour Bordeaux et la Gironde, et 7 % pour la région lyonnaise. En 2019, ils étaient 10,5 % à partir vers Bordeaux, 9,2 % vers Lyon et seulement 8,6 % vers Marseille.

« Bordeaux était à la première place depuis plus de trois ans, c'est la première fois que Bordeaux chute pour Marseille. A voir s'il s'agit d'une évolution ponctuelle, comme ça a pu être le cas avec la Bretagne, ou si c'est une tendance plus marquée », cadre Julien Bardet, co fondateur de Nextories.

« Marseille regagne ses lettres de noblesse »

Cette tendance est également observée chez les professionnels de l'immobilier. « On constate effectivement un regain d'attractivité pour Marseille de la part, entre autres, des Parisiens. Le marché bordelais est verrouillé, il y a moins de possibilités intéressantes : Bordeaux est plus cher que Marseille et Lyon est aussi bien bordé. Marseille est la ville où il y a le plus de potentiel et la proximité avec les Calanques y joue », relate Jean-Luc Lieutaud, président du pôle territorial Paca au sein de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis).

Je leur laisse 15 ans pour transformer notre magnifique ville en enfer pour bobos fortunés... ??

— Etienne Lantier (@EtienneLantier2) December 9, 2020

Et ces nouveaux acquéreurs ne sont pas là que pour investir. « Il y a un peu de tout. Certains s'installent à Marseille pour y travailler, le développement du télétravail y est pour quelque chose, d'autres font le choix d'une résidence secondaire. Et environ 60 % font de l'investissement, ce ne sont pas les mêmes coûts qu'à Bordeaux ou à Lyon. Il y a aussi des retraités qui font le choix de venir s'installer à Marseille. Nice ou Cannes offrent mois d'attractivité. Ici il y a quand même des salles de théâtre, de spectacle. Marseille regagne ses lettres de noblesse », constate-t-il.

« Cette ville, c'est pas pour les fragiles »

Mais tout n'est pas non plus idéal, et certains se heurtent à certaines réalités comme celles du manque de transports, la pollution ou encore l'état des écoles. « Se faire aux incivilités, au manque d'organisation de la ville n'est vraiment pas facile. Même trier ses poubelles paraît relever du parcours du combattant », explique Aurore qui trouve tout de même la ville très agréable depuis dix ans. « Il faut se faire sa propre opinion de cette ville si critiquée et pourtant si magique. Il faut s'y intéresser et prendre le temps de connaître l'histoire de Marseille et ses habitants », rappelle Laetitia.

Des habitants qui eux, en revanche, ne voient pas forcément ce regain d'attractivité d'un bon œil. « Je ne sais pas si, pour nous, Marseille, c'est une bonne nouvelle », s'interroge Jo. « Cassez vous les Parigos, cette ville c'est pas pour les fragiles y a pas de métro, pas de boulot et que trois Monoprix », résume, un brin en colère, un Marseillais qui, comme d'autre, a peur que sa ville se « boboïse ».

Société



Marseille : Des logements scolaires vacants pour héberger des femmes victimes de violences conjugales

Justice

Marseille : Coups de poing et lancers de chaises, la « terrifiante » bagarre entre hooligans pendant l'Euro 2016 devant la justice

Une faute ? 136 partages



SUPPLÉMENT

« Avec ce dispositif, les plus modestes auront encore plus de mal à se loger »

Êtes-vous favorable à l'encadrement des loyers ?

Non, ce dispositif envoie un message très négatif aux investisseurs. Ils vont se tourner vers d'autres placements plus rentables ou vers d'autres villes que Lyon. Les professionnels de l'immobilier en font déjà le constat : les demandes d'acquéreurs sont de plus en plus fortes en dehors de la métropole : dans l'Ouest Lyonnais à Messimy, Brindas, Rontalon... Ce qui va créer à terme des problèmes de mobilité.

Le dispositif est censé freiner l'augmentation des loyers. Cela semble plutôt sain...

Il existe déjà l'Indice national de référence des loyers (IRL) qui empêche des revalorisations en cas de changement de locataire ou de renouvellement de bail. L'encadrement des loyers sera inefficace car il traite un léger symptôme et non



Patrick Lozano, président de l'Unis Lyon-Rhône (1), craint que l'encadrement des loyers ne soit contre-productif. Photo Yann FORAY

une cause plus profonde : la pénurie de logements.

Quelles sont vos propositions ?

Il faudrait construire au moins 5000 logements neufs par an afin de détendre le marché. Moins on a d'offre, plus les prix flambent, ce

qui impacte les loyers. Les propriétaires-bailleurs se montrent plus sélectifs vis-à-vis des candidats à la location. S'il y a moins d'investisseurs à Lyon et donc moins de logements construits, avec l'encadrement des loyers, les plus modestes auront encore plus de mal à se loger qu'avant.

« Pourquoi ne pas durcir la fiscalité des propriétaires-bailleurs ? »

Grâce à l'encadrement des loyers, Renaud Payre, vice-président en charge de l'habitat à la Métropole, veut aussi lutter contre le découpage d'appartements et les meublés de tourisme. Est-ce la bonne solution ?

L'encadrement n'y permettra pas car l'intérêt de diviser des lots ou de la location saisonnière, c'est

une fiscalité avantageuse. Plutôt que d'encadrer les loyers, pourquoi ne pas durcir la fiscalité des propriétaires-bailleurs qui sortent des biens du marché classique... Et créer enfin le statut de bailleur privé qui consiste à donner des avantages fiscaux aux propriétaires qui s'engagent à louer en dessous du prix de marché.

Quel est le danger si une fuite des investisseurs se produit ?

Moins d'investisseurs attirés par la métropole de Lyon, cela signifie une demande en baisse, donc encore moins de biens immobiliers neufs sur le marché à terme. Ce qui provoquera de nouvelles hausses de prix, à l'achat comme à la location. C'est un cercle vicieux.

Propos recueillis par Yann FORAY

(1) Union des Syndicats de l'Immobilier



Marseille : Les Parisiens privilégient désormais la cité phocéenne à Bordeaux pour leur déménagement

Selon une étude réalisée par une plateforme de réservation de déménageurs, les Parisiens privilégient désormais Marseille à Bordeaux pour changer de ville

© Adrien Max / 20 Minutes Le Vieux-Port de Marseille et la bonne mère. **DEMENAGEMENT - Selon une étude réalisée par une plateforme de réservation de déménageurs, les Parisiens privilégient désormais Marseille à Bordeaux pour changer de ville**

« C'est moins cher, il fait plus beau, il y a la mer, et les gens sont plus relax ! » Autant de raisons imparables qui poussent désormais les Parisiens à venir à s'installer à Marseille. Déjà très largement squattée cet été par les vacanciers, dont beaucoup d'habitants de la région parisienne, Marseille est à la mode. Dingue quand on pense qu'il n'y a même pas une dizaine d'années les réponses auraient été plutôt de cette facture : « C'est sale, dangereux, et les Marseillais sont spéciaux ».

Laetitia est de ceux qui ont récemment franchi le pas, en tout début d'été : « C'était une réflexion d'un an. J'ai bénéficié d'une mutation professionnelle et j'habite un appartement dans le 9e arrondissement entre colline et village. Je voulais une autre vie, tournée vers la nature, la mer et surtout le soleil. Cela fait maintenant cinq mois et je ne regrette absolument pas mon choix ».

Virginie ne pensait pas que Marseille pouvait être aussi accueillante, elle qui ne connaissait pas la ville. « Mon mari a obtenu un poste. Marseille n'était pas du tout notre souhait, étant moi-même originaire de Bordeaux. Je pensais qu'il n'y avait pas d'avenir professionnel pour moi dans cette ville. Quelle erreur ! Je suis dans le dentaire et j'ai trouvé du travail tout de suite, nous avons trouvé rapidement un grand appartement au prix d'un studio dans le 20e à Paris ou un 2/3 pièces à Bordeaux. Nous allons à la mer à pieds nous baigner, faire des balades. Il fait très beau presque toute l'année. Pour ma part, moi qui ne voulais pas partir de Paris, je n'y retournerai jamais y habiter et même pour aller à Bordeaux, je ne quitterai pas Marseille », confie-t-elle.

Première fois que Bordeaux chute pour Marseille

Cet attrait des habitants de Paris pour Marseille est grandissant. C'est ce que montre une étude réalisée par Nextories, une plateforme de réservation de déménageurs en ligne, auprès de 1.017 personnes représentatives de la population française. Et les Parisiens déménagent pour 9,3 % d'entre eux dans le département des Bouches-du-Rhône, ce qui est fait la première destination de départ, hors Ile-de-France.

Pour cette année 2020, suivent 7,8 % pour Bordeaux et la Gironde, et 7 % pour la région lyonnaise. En 2019, ils étaient 10,5 % à partir vers Bordeaux, 9,2 % vers Lyon et seulement 8,6 % vers Marseille.

« Bordeaux était à la première place depuis plus de trois ans, c'est la première fois que Bordeaux chute pour Marseille. A voir s'il s'agit d'une évolution ponctuelle, comme ça a pu être le cas avec la Bretagne, ou si c'est une tendance plus marquée », cadre Julien Bardet, co fondateur de Nextories.

« Marseille regagne ses lettres de noblesse »

Cette tendance est également observée chez les professionnels de l'immobilier. « On constate effectivement un regain d'attractivité pour Marseille de la part, entre autres, des Parisiens. Le marché bordelais est verrouillé, il y a moins de possibilités intéressantes : Bordeaux est plus cher que Marseille et Lyon est aussi bien bordé.



[Visualiser l'article](#)

Marseille est la ville où il y a le plus de potentiel et la proximité avec les Calanques y joue », relate Jean-Luc Lieutaud, président du pôle territorial Paca au sein de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis).

Je leur laisse 15 ans pour transformer notre magnifique ville en enfer pour bobos fortunés... ??

— Etienne Lantier (@EtienneLantier2) December 9, 2020

Et ces nouveaux acquéreurs ne sont pas là que pour investir. « Il y a un peu de tout. Certains s'installent à Marseille pour y travailler, le développement du télétravail y est pour quelque chose, d'autres font le choix d'une résidence secondaire. Et environ 60 % font de l'investissement, ce ne sont pas les mêmes coûts qu'à Bordeaux ou à Lyon. Il y a aussi des retraités qui font le choix de venir s'installer à Marseille. Nice ou Cannes offrent mois d'attractivité. Ici il y a quand même des salles de théâtre, de spectacle. Marseille regagne ses lettres de noblesse », constate-t-il.

« Cette ville, c'est pas pour les fragiles »

Mais tout n'est pas non plus idéal, et certains se heurtent à certaines réalités comme celles du manque de transports, la pollution ou encore l'état des écoles. « Se faire aux incivilités, au manque d'organisation de la ville n'est vraiment pas facile. Même trier ses poubelles paraît relever du parcours du combattant », explique Aurore qui trouve tout de même la ville très agréable depuis dix ans. « Il faut se faire sa propre opinion de cette ville si critiquée et pourtant si magique. Il faut s'y intéresser et prendre le temps de connaître l'histoire de Marseille et ses habitants », rappelle Laetitia.

Des habitants qui eux, en revanche, ne voient pas forcément ce regain d'attractivité d'un bon œil. « Je ne sais pas si, pour nous, Marseille, c'est une bonne nouvelle », s'interroge Jo. « Cassez vous les Parigos, cette ville c'est pas pour les fragiles y a pas de métro, pas de boulot et que trois Monoprix », résume, un brin en colère, un Marseillais qui, comme d'autre, a peur que sa ville se « boboïse ».

Une "volonté générale de sortir de Bordeaux", constate l'Union des syndicats de l'Immobilier

2020 a souvent rimé avec une envie de changer d'air pour les urbains, et notamment les Bordelais. S'il est trop tôt pour voir les résultats concrets, l'envie de changement est là, a constaté Camille Faloci, présidente du pôle de l'Union des syndicats de l'immobilier en Nouvelle-Aquitaine.



Camille Faloci, présidente du pôle de l'Union des syndicats de l'immobilier en Nouvelle-Aquitaine était l'invitée de France Bleu Gironde ce lundi. © Radio France - Thomas Coignac

C'était le **grand exode urbain projeté par beaucoup**. Quitter la ville et son appartement, lorsque l'on y a passé les deux confinements. Invitée de France Bleu Gironde ce lundi, **Camille Faloci, la présidente du pôle de l'Union des syndicats de l'Immobilier en Nouvelle-Aquitaine** a bien constaté une " *volonté générale de sortir de Bordeaux* ". Toutefois, selon elle, les candidats au départ n'ont "*pas encore*" quitté la ville. "*Entre la volonté et la concrétisation, il va se passer beaucoup de choses*", tempère-t-elle, citant par exemple la **difficulté d'obtenir un prêt immobilier et l'incertitude autour de la pérennité, ou pas, du télétravail**. "*On saura réellement les choses courant 2021*", mais, "*si on devait voir se concrétiser le télétravail sur la durée, on aurait dans les mois à venir beaucoup plus d'acquéreurs qui souhaitent s'installer sur les extérieurs des grande villes*", estime-t-elle.



En Gironde, **les Bordelais veulent s'installer dans " la première et la deuxième couronne "**, explique-t-elle citant en exemple Pessac pour la première, et Langon, Créon et Libourne pour la deuxième. Ce qui est d'ores et déjà constaté, explique Camille Faloci c'est " *une vraie volonté de pouvoir avoir un extérieur, c'est un des effets du confinement. A peu près 30% des acquéreurs souhaitent bénéficier d'un extérieur, soit un balcon, une terrasse ou un jardin* ", témoigne-t-elle.

Revoir l'interview de Camille Faloci

Comme pour les tendances de déménagement, il est encore **tôt pour voir l'impact réel concernant les prix**, juge Camille Faloci. " *Il est certain que les choses vont se tendre, mais de là à noter une véritable baisse, il va encore se passer quelques temps et pas mal de choses*". Bordeaux est " *une ville qui reste attractive, les acquéreurs n'hésitent pas à se positionner au prix de certains bien*", explique-t-elle. Ailleurs en Gironde, " *la maison classique, avec trois chambres, va facilement monter dans les prix*", constate la présidente du pôle UNIS en Nouvelle-Aquitaine.

Globalement, " *toutes les maisons mises sur le marché au budget moyen des ménages, entre 250 et 300 000 euros partent assez vite. Toutefois, des biens à partir de 500 ou 600 000 euros vont avoir du mal à trouver acquéreur. A contrario, on a un marché des grands appartements à Bordeaux qui souffre un petit peu*", précisant, là aussi, que 2021 sera un vrai juge de paix.