

LE MOT DU PRÉSIDENT, CHRISTOPHE TANAY

L'horizon s'éclaircit et le déconfinement se prépare, mais la crise elle n'est pas terminée. C'est avec beaucoup de courage que beaucoup de Françaises et de Français continuent de travailler chaque jour afin que notre pays puisse continuer de vivre. Nos pensées les accompagnent.

L'entrée dans le déconfinement à partir du 11 mai prochain est un défi que nous devons relever tous ensemble. Si la crise sanitaire retient toute notre attention et doit continuer de le faire, la crise économique latente commence également à inquiéter les observateurs.

A ce titre, l'UNIS tient à alerter sur la **fragilité du secteur immobilier**. En l'absence de reprise d'activité, les conséquences pourraient s'avérer dramatiques pour l'économie et les ménages. Les bailleurs, les propriétaires et les locataires, interlocuteurs quotidiens des professionnels de l'UNIS, sont au cœur de notre moteur économique.

Pour assurer le bon fonctionnement de la chaîne de l'immobilier, l'UNIS continue de se mobiliser auprès de ses adhérents pour préparer la reprise en réhaussant davantage nos standards de protection sanitaire pour la sécurité de toutes et de tous. Unis, nous réussirons.



Le point sur les évolutions législatives pour notre secteur

Ordonnances du 15 avril 2020

- [Poursuite de l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner par les communes titulaires d'un droit de préemption](#) : La période allant du 12 mars au 24 mai (date de la fin de l'état d'urgence fixé par la loi) devient définitivement une parenthèse pendant laquelle les délais n'auront pas couru. **Le mois d'instruction supplémentaire qui avait été ajouté à la fin du délai de l'état d'urgence est supprimé.** Parallèlement les professionnels mèneront un travail commun avec les collectivités territoriales afin d'encourager l'instruction et la délivrance de dans ce domaine sans attendre l'expiration des délais. décisions expresses
- [Droit de rétractation de l'acquéreur dans les 10 jours de la signature d'une promesse de vente](#) : Il est à nouveau confirmé que le délai de rétractation n'a jamais été suspendu et continue à courir pendant l'état d'urgence.
- [Droits de recours sur les permis de construire](#) : La situation était préoccupante puisque le délai ne recommençait à courir qu'à la fin de l'état d'urgence augmenté d'un mois, et dans son intégralité. **L'ordonnance du 15 avril supprime cette période d'un mois.** Les instructions en cours redémarreront pour les délais restants, dès la fin de l'état d'urgence.

*L'UNIS salue les mesures prises par le Gouvernement. Celles-ci vont dans le bon sens tout comme le décret du 4 avril sur la signature des actes de ventes à distance par les notaires. L'ordonnance ne répond pas à toutes les questions, notamment celle de conditions suspensives d'obtention d'un prêt mais **ces mesures sont encourageantes pour préparer la reprise d'activité.***

Ordonnances du 22 avril 2020

- [Prolongation des contrats de syndic arrivant à échéance](#) : Faute de réunion des Assemblées Générales, les contrats de syndic qui devaient expirer pendant la période d'interdiction des réunions sont **renouvelés jusqu'à maximum 8 mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire.** L'Assemblée Générale devra impérativement se tenir dans ce délai pour désigner le syndic. La rémunération du contrat temporairement renouvelé est identique aux conditions du contrat initial.
- [Prolongation des mandats de conseils syndicaux](#) : Faute de réunion des Assemblées Générales, les mandats des conseils syndicaux qui devaient expirer pendant le confinement sont **renouvelés jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.**

*L'UNIS se félicite de ces mesures qui viennent clarifier une situation instable et **reconnaitre le travail admirable que réalisent les syndicats durant cette crise sanitaire.** Celle-ci s'est accompagnée d'un surcroît d'activité important pour les entreprises qui ont assumé les coûts sans les répercuter sur les copropriétaires. Compte tenu de l'incertitude de tenue des réunions même après le 11 mai, l'UNIS encourage la **publication d'un formulaire de vote par correspondance.***

■ Préparer la reprise d'activité

Avec les mesures de confinement annoncées le 16 mars dernier, le marché immobilier s'est retrouvé totalement figé. Si l'activité de vente s'est arrêtée, 20% des ventes ont pu être menées à leur terme pendant la période de confinement. Traditionnellement, la période de mars à fin mai est particulièrement dynamique en matière de transaction : les ventes se finalisent en vue du déménagement et des travaux durant l'été pour une installation dans le nouveau bien en septembre. Une étude BVA / DRIMKY publiée le 02.04.2020 indique toutefois qu'en dépit du confinement, **15% des Français ont un projet d'achat immobilier** dans les 12 mois à venir. En Ile-de-France cela monte à 21%. cf. [Tribune de l'Unis sur le marché de l'immobilier après le déconfinement](#).

A la lumière des précédentes crises qui ont frappé le secteur, les professionnels de l'immobilier savent que la reprise de l'activité dépendra de la ligne de partage entre les craintes et les envies des particuliers ainsi que des investisseurs professionnels, de s'engager à vendre, à acheter, à investir ou à prendre le bail.

L'UNIS souhaite attirer l'attention des décideurs sur le caractère essentiel, ainsi que la fragilité du marché de l'immobilier qui doit reprendre le plus rapidement possible dans le strict respect des consignes sanitaires et avec des adaptations. L'UNIS et la FNAIM ont rédigé deux guides de poursuite et de reprises de l'activité :

- [Guide Experts](#);
- [Guide Transaction, Gestion locative, Syndics de copropriété, Promoteurs-rénovateurs](#)

Fort de son expérience et de sa connaissance du secteur, L'UNIS se tient à la disposition des pouvoirs publics pour préparer le projet de relance envisagé.

Focus : loyers impayés en période de crise N'oublions pas les petits investisseurs !

Entre 60 et 80% d'impayés de loyers commerciaux sont constatés par les professionnels, conséquence de la fermeture de la quasi-totalité des commerces. L'UNIS reconnaît que ces fermetures ont impacté directement le chiffre d'affaires des commerçants. Pour autant, les bailleurs personnes physiques ne peuvent pas davantage faire face à ces impayés qui fragilisent leur situation financière.

La majorité de ces bailleurs ont un besoin impératif de ces recettes ; ils n'ont pour la plupart pas terminé le remboursement de leur emprunt ; et lorsque le bien est amorti, les recettes locatives procurent à ces bailleurs personnes physiques un complément de retraite ou de revenus indispensables, fruit de leur légitime investissement.

Cette population n'a pas été prévue dans le champ du fonds de solidarité, n'étant pas considérés comme des TPE éligibles. **S'il fallait accepter une réduction ou un moratoire sur les loyers commerciaux, seules des mesures d'accompagnement fiscales le permettraient.**

S'agissant des loyers d'habitation, les professionnels sont vigilants sur le niveau d'impayés des loyers. L'UNIS va établir **un baromètre de suivi des impayés**, en lien avec la direction interministérielle de l'habitation et du logement. [La tribune du président Christophe TANAY est disponible ici](#).

■ Confinement et mobilisations face aux maltraitements



Christophe TANAY,
Président de l'UNIS

Soyons tous attentifs !

L'Unis demande à ses adhérents d'apposer dans les immeubles
l'**affiche** du gouvernement sur la sensibilisation

contre les violences et la maltraitance faites aux enfants.

Toute personne qui a connaissance de tels faits doit le signaler :
en composant le **numéro unique 119**
ou en se connectant sur allo119.gouv.fr



L'UNIS soutient et appelle ses adhérents à relayer massivement les affiches de sensibilisation faites par le Gouvernement.

Le confinement s'accompagne malheureusement d'une hausse des violences au sein des foyers qui doit tous nous interpeler et nous révolter. La protection de l'enfance doit rester un axe de lutte prioritaire peu importe les circonstances.

L'UNIS continuera de déployer ses efforts afin que chaque violence domestique puisse être signalée au sein des copropriétés

Soyons attentifs ensemble.



Le Gestionnaire de votre immeuble vous remercie de votre vigilance.

Unis-immo.fr

