

Transversales

IMMOBILIÈRES

Le magazine
de l'Union des Syndicats
de l'immobilier

novembre - décembre 2023
n°169

IMMOBILIER, L'ÉTAT D'URGENCE BILAN DU XIV^{ème} CONGRÈS

PROGRAMME
1^{er} TRIM 2024
DES FORMATIONS UN+

UNIS est membre de :



Unis-immo.fr



UNE OFFRE EN ASSURANCE ADAPTÉE POUR CHAQUE PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER

Verspieren Immobilier, acteur majeur du marché de l'assurance pour les professionnels de l'immobilier, sécurise vos activités en concevant des solutions dédiées aux adhérents de l'UNIS.



**RC PROFESSIONNELLE
ET GARANTIE FINANCIÈRE**



MULTIRISQUE IMMEUBLE
Protégez votre patrimoine
immobilier



LOYERS IMPAYÉS
Garantissez-vous contre
ce risque



DOMMAGES OUVRAGE
Assurez vos opérations de
construction / rénovation



ASSURANCE PNO - CNO



PJ LOCATIVE
Avec recouvrement des charges



**PJ SYNDICAT
DES COPROPRIÉTAIRES**
Couvrez-vous contre les risques juridiques



SÉCURITRÉSÔ® +
Sécurisez vos copropriétés
en cas d'impayés de charges

01 49 64 47 61 - marketing@verspieren.com - www.immobilier.verspieren.com

Verspieren - N°Orlas 07 001 542 - www.orlas.fr / Activité exercée sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest - CS92459 - 75436 PARIS Cedex 09

À Marseille au mois de septembre, **nous avons ensemble réussi un congrès qui fera date.** Dans le contexte difficile que nous connaissons, marqué par une crise intense et durable, nous avons pu ouvrir un dialogue direct avec le Gouvernement, et son Ministre du Logement, en toute franchise. Je vous engage à retrouver les grands moments de ces échanges avec Patrice Vergriete sur notre chaîne *You Tube* et dans ce numéro de *Transversales*.

Depuis, avec l'ensemble des fédérations professionnelles, nous sommes mobilisés au sein d'une **Alliance pour le Logement** qui s'efforce de sensibiliser les pouvoirs publics à nos préoccupations. Les choses bougent, lentement, et la Loi sur le Logement annoncée en 2024 constituera un rendez-vous essentiel pour nos professions.



Danielle DUBRAC.
Présidente de l'UNIS

Heureusement, dans ce contexte parfois difficile, il y a aussi de bonnes nouvelles. Ainsi en est-il de la **condamnation** par le Tribunal Judiciaire de Paris, en première instance, de la société **Matera pour concurrence déloyale et pratique commerciale déloyales** pour sa campagne « Merci syndic » de mars 2020. *L'Unis*, avec la *Fnaim*, n'a jamais lâché sur ce sujet, et cette condamnation, après d'autres, apporte un peu de baume au cœur de tous les professionnels qui respectent les obligations du métier de syndic.

S'agissant du « décret tertiaire », et c'est une autre bonne nouvelle, grâce à l'action de l'Unis, le champ d'application des obligations déclaratives vient d'être corrigé. La copropriété n'est pas « une entité fonctionnelle assujettie ». Cette modification était très attendue des professionnels. Nous veillerons désormais à ce que la plateforme OPERAT, support des déclarations, prenne en compte cette modification.

Depuis septembre dernier, nous avons lancé le nouveau service gratuit de rédaction de contrats immobiliers : **Unis Actes par MyNotary.** Vous êtes nombreux à vous être inscrits et avoir suivi les webinaires de formation organisés chaque semaine. Mais attention : comme annoncé dès le lancement du dispositif, et à l'exception de quelques documents dont les baux commerciaux, les trames disponibles jusqu'alors dans l'espace juridique vont disparaître d'ici le 31 janvier. Pour ceux qui ne sont pas encore passés au dispositif, ce début d'année doit être l'occasion de vous mobiliser.

Enfin, en début d'année, vous découvrirez une **nouvelle formule de Transversales Immobilières**, le magazine de votre syndicat, qui devient trimestriel et résolument news magazine pour mieux vous informer et partager entre adhérents et professionnels les enjeux de nos métiers. Pour cela, rendez-vous en février.

Il me reste à vous souhaiter d'excellentes fêtes de fin d'année et une bonne et très heureuse année 2024 pour vous et vos proches. **Meilleurs vœux à vous tous !**

Sommaire.

XIV^{ème} congrès de l'Unis. **P.4**
Marseille - Septembre 2023

Réponses ministérielles. **P.54**

Régions. **P.56**
Agenda Unis - La vie des régions

Unis sur les réseaux sociaux. **P.57**

Unis dans les médias. **P.59**

Actualités juridiques. **P.61**

Formations Unis - UN+. **P.62**

Transversales immobilières - ISSN 1958-136X - Bimestriel
Union des Syndicats de l'Immobilier - Syndicat professionnel - 32 rue Rennequin - 75017 Paris
Tél. : 01 55 32 01 00 - transversales@unis-immo.fr

Dépôt légal : novembre 2023 - Directeur de la publication : Danielle Dubrac - Rédacteur en chef : Christophe Maurisset Latour
Revue des agents immobiliers, syndics de copropriété, administrateurs de biens, experts immobiliers et promoteurs-rénovateurs
Comité de rédaction : Maîtres Laurence Guégan-Gélinet, Philippe Rezeau, Benoît Jorion, Élodie Phélipot (Avocats), Sophie Abiven,
Unis (service juridique) - Crédit photos : Christophe Maurisset Latour et Copyright ©Pierik.fr
Mise en page et impression : Imprimerie Groupe RENARD, tél. 02 33 73 10 10.



XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

OUVERTURE



Nicolas RASTIT, Président de l'Unis
Marseille Provence Corse



VIDÉO DE NICOLAS RASTIT

Gaby OLMETA,
journaliste

• **Bonjour à toutes et à tous.**

• **L'an dernier**, nous étions à Pau, capitale du Béarn. Cette année, c'est la véritable capitale de ce pays qui vous reçoit. Bienvenue à Marseille. Si quelqu'un pense que l'on exagère ici, il peut sortir !

• **« Immobilier, l'état d'urgence »**, nous aurons l'occasion d'interroger à plusieurs reprises nos invités : ce titre est-il provocateur ou réaliste ? Nous allons essayer de décliner cette problématique de l'urgence autour de l'immobilier en nous intéressant à l'offre, à la rénovation,

à la transaction, à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le tout dans un contexte économique incertain. Le manque de visibilité va peser sur les décisions.

• **L'état d'esprit** qui doit régner dans ce congrès, c'est le vôtre : dynamisme, confraternité, volonté d'aller au fond des sujets, d'informer, échanger entre vous, de cultiver la nuance qui est devenue si rare dans le débat public.

• **Le Président de l'Unis Marseille** ne fait pas de nuance au quotidien. Nous allons essayer de le joindre. Si mes informations sont bonnes, il est du côté de la Bonne Mère.

• **Que ne ferait-on pas pour l'Unis !**

Bonjour à tous, soyez les bienvenus à Marseille. Chez nous, on roule un peu vite, mais on respecte les feux ! J'espère surtout que les derniers sceptiques auront découvert cette lumière incroyable, la Méditerranée, la Bonne Mère, la cor-niche. Je voulais vous montrer le stade où évolue la seule équipe française à avoir gagné la coupe d'Europe, l'immeuble du Corbusier, le Vieux Port, le MUCM, la Vieille Charité, vous accompagner dans l'une des vingt calanques qui sont sur le territoire marseillais. Je voulais faire tout cela, mais cela risquait d'être un peu long. Et surtout, je me suis dit que vous aviez peut-être prévu de prolonger votre séjour pour visiter ce qui est incontestablement la plus belle ville du monde.

• **Mes amis**, ce XIV^{ème} congrès a mobilisé toutes nos énergies depuis plusieurs mois avec Jean, avec Marion, avec Marianne, avec tous les membres du bureau de l'Unis Marseille, avec bien sûr Soko, Géraud, Christophe, Caroline et tellement d'autres. Nous avons essayé de vous bichonner, essayer de faire en sorte que cette édition reste gravée dans vos esprits, comme celle de la convivialité, de la confraternité, de l'enthousiasme, parce que nous en avons vraiment besoin en cette période

On peut être l'opérateur qui déploie le plus et aussi celui qui déploie le mieux la fibre

Orange est le 1^{er} opérateur d'infrastructure dans le déploiement de la fibre en France avec 59 % des prises rendues éligibles.

Selon l'ARCEP, Orange a déployé 61 des 75 réseaux ayant un taux de panne parmi les plus bas, et 55 des 75 réseaux ayant un taux d'échec au raccordement parmi les plus bas.

Déploiement de la fibre : observatoire des marchés des communications électroniques de l'ARCEP du 8 juin 2023 pour le 1^{er} trimestre 2023.

Taux de panne et taux d'échec au raccordement : résultats concernant Orange SA et Orange Concessions, selon l'observatoire de la qualité des réseaux en fibre optique en France du 6 juillet 2023 de l'ARCEP pour la période novembre 2022-avril 2023, accessibles sur www.arcep.fr



XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

étrange et incertaine qui justifie le thème de notre congrès : « Immobilier, l'état d'urgence ».

• **Je pense que** nous sommes une fois de plus au cœur de nos problématiques et de l'actualité de nos métiers : manque de logements, rénovation énergétique, immobilier d'entreprise, avenir de la transaction. Bref, vous l'aurez compris, un programme riche avec des séquences dynamiques et interactives. Alors, soyez prêts, installez-vous confortablement, le match va commencer, les équipes sont prêtes. L'Unis fait la force à Marseille. Je vous souhaite le plus beau des congrès à l'Unis. Merci à tous.



Patrick AMICO, Adjoint au Maire de Marseille en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne

• **Bonjour à toutes et à tous**, bienvenue dans cette grande ville, la 2^{ème} ville de France, ville plusieurs fois millénaire, qui a l'honneur de vous accueillir aujourd'hui. Je voulais d'abord excuser le maire Benoît Payan qui malheureusement a été retenu par des obligations d'agenda qu'il ne pouvait pas maîtriser. Tout à l'heure, j'ai vu Nicolas RASTIT à la Bonne Mère. Était-ce un présage ? Le Pape va essayer de le remplacer la semaine prochaine. Nous verrons s'il descend aussi vite de la Bonne Mère jusqu'au stade vélodrome ! J'ai quelques doutes, à moins que Nicolas ait une vocation cachée.

• **Ce congrès est important pour nous.** Nous avons entendu parler dès le début de la crise de l'immobilier en général.

Marseille est particulièrement touchée, j'allais dire, de manière un peu exagérée comme d'habitude par ce qui se passe au plan national sur la crise de l'immobilier. Au-delà de cela, Marseille est touchée dans tous les secteurs qui concernent votre activité, que ce soit par une problématique de construction, de production de logements qui aujourd'hui est en berne partout en France, à Marseille comme ailleurs, mais aussi par des problématiques liées à la gestion car vous savez que Marseille est la ville de France qui compte le plus grand nombre de copropriétés de plus de 100 logements et que, dans ce très grand nombre, une bonne dizaine, voire beaucoup plus de copropriétés, sont en état dégradé et nécessitent une intervention spécifique.

• **C'est dire** si nous comptons sur la totalité de la profession parce que l'immobilier, ce n'est pas que de l'action publique, c'est aussi et avant tout une action qui est



Gaby OLMETA

• **Nous allons passer la parole** à l'adjoint au maire de Marseille en charge du logement. Il a été le patron pour le Sud-est de la filiale logement de la Caisse des Dépôts, puis président du directoire d'ICF Habitat, la filiale logement de la SNCF. Il connaît donc particulièrement bien les problématiques du logement.

menée par les privés, quels qu'ils soient, promoteurs, bailleurs privés ou personnes physiques qui s'investissent en tant qu'investisseur privé dans ce domaine. Nous avons donc besoin de vous et nous comptons vraiment sur vous pour accompagner cette politique de relance nécessaire aujourd'hui dans la ville de Marseille, que la municipalité, de son côté, a déjà actée et a déjà lancée par un programme local de l'habitat très ambitieux qui vise à produire 4.500 logements par an, par un contrat de mixité sociale qui vise à équilibrer un petit peu partout en ville la problématique des logements et la mixité sociale, notamment avec la problématique de logements sociaux, avec aussi des actions qui seront entreprises dans les mois à venir pour réguler un petit peu ce marché dans certains endroits, dans certains domaines, tout le monde a en tête les résidences meublées de tourisme qui occupent aujourd'hui beaucoup la presse. Nous le voyons bien dans des périodes où l'attractivité de Marseille, qui ne se dément pas, amène à des demandes fortes d'hébergement temporaire par des personnes qui viennent pour passer une journée, deux journées, une semaine et notamment à l'approche des grands événements comme on le vit actuellement de la Coupe du monde de rugby ou des Jeux olympiques. Mais aussi par le fait que nous veillons à ce que la mixité n'explode pas dans cette ville en remettant dans des territoires trop précis telle ou telle catégorie de personnes, en maîtrisant l'évolution des loyers sur un certain nombre de logements dans un certain nombre de secteurs, pas de manière globale, mais de manière très ciblée.

• **L'ensemble de ces mesures** que nous avons prises et que nous continuerons de prendre nécessitent un travail avec l'État et avec la Métropole. Ces enga-

gements ont déjà été pris avec l'État et la Métropole lors des états généraux du logement qui se sont tenus en novembre 2022 dans cette ville et que nous voulons continuer à faire travailler, à faire avancer pour que l'on ait vraiment une vision globale de l'immobilier, pour que l'on ait vraiment des réponses qui soient des réponses globales et pas sectorielles, pour que l'on ait une unité et une cohérence dans la politique de l'immobilier sur cette ville. Je vous souhaite un excellent travail pendant ces journées et vous remercie vraiment une fois de plus de votre présence. Merci.

Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence et Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône



VIDÉO DE MARTINE VASSAL

• **Monsieur le Ministre**, bienvenue ici sur notre territoire, Monsieur le Préfet, Monsieur le Député, mon cher Lionel, merci de ta présence, Monsieur le représentant du maire de Marseille, M. AMICO, qui vient de s'exprimer, mais aussi Mme la présidente de l'Unis, Danielle DUBRAC, notre président local, mon cher Nicolas, je ne suis pas sûre de partir en moto avec toi, mais par contre, bravo pour le paysage que tu nous as montré parce que c'est un paysage qui nous tient à cœur.

(...)

• **L'immobilier** a toujours connu des hauts et des bas, mais je tiens à vous rendre hommage parce que vous arrivez à vous adapter aux nouvelles technologies, aux périodes de crise, de Covid, de guerre, d'augmentation des coûts. Cette évolution, qui est une évolution sociétale, ces problématiques environnementales que nous avons aujourd'hui, la nécessité de faire des logements qui répondent à ces normes et qui permettent aussi de pouvoir mieux vivre aussi sur notre territoire. Je sais que ce n'est pas facile, je sais que c'est compliqué pour vous et c'est la raison pour laquelle je tenais à être présente ce matin pour vous dire que nous, les élus de la République, au niveau de la Métropole, du Département, nous comptons sur vous. Nous sommes à vos côtés et nous voulons vous aider. Nous voulons faire le maximum pour que vous puissiez réussir à développer avec nous ce territoire.

(...)

• **Pour revenir à ce contexte** un peu particulier dans lequel nous sommes, au sortir de cette crise sanitaire, nous avons rencontré une crise sociale, nous avons rencontré une crise économique, nous avons rencontré une crise énergétique et nous avons également la guerre qui est aux portes de l'Europe. Il est vrai que c'est une période un peu compliquée. C'est une période qui aussi a modifié nos façons de vivre. Nous voyons que la généralisation du télétravail a beaucoup changé les choses. Du fait de l'attractivité de notre territoire, la pression immobilière est très forte. Nous avons beaucoup de demandes pour pouvoir venir vivre ici. Nous avons beaucoup de demandes aussi de personnes qui souhaitent avoir un extérieur, une petite terrasse ou un bout de jardin, parce que, pendant cette période de Covid, nous avons tous et toutes été

XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

extrêmement choqués de la privation de nos libertés et nous craignons de la subir à nouveau.

• **Donc effectivement**, l'engouement se porte sur des villes moyennes, l'engouement se porte aussi sur des maisons de campagne qui sont devenues des habitations principales. Et c'est vrai que les professionnels de l'immobilier, vous vous êtes parfaitement adaptés. En tout cas, je voulais vous en féliciter, vous en remercier parce que c'est vrai que vous avez su changer vos modes de travail. Vous avez su répondre aussi aux nouvelles technologies. Donc félicitations pour cela. Je constate sur les différents réseaux sociaux que vous avez mis en place des visites virtuelles, que vous faites des signatures par contrat électronique, que vous organisez des assemblées générales en visioconférence. Vous avez su donner un nouveau souffle au secteur de l'immobilier : je tenais à le souligner ce matin.

• **Malheureusement**, depuis le printemps dernier, la machine s'enraye un peu et surtout se complexifie, ce qui est problématique. La première des raisons, c'est la remontée des taux d'intérêt qui est brutale et qui empêche très souvent des couples qui ont un salaire moyen de pouvoir réinvestir dans de l'immobilier. La difficulté aussi de récupérer des emprunts auprès des banques. Monsieur le Ministre, il faut aider les uns et les autres avec la Banque de France pour que l'on puisse un peu plus faire redémarrer les choses. Aujourd'hui, nous avons une baisse des transactions immobilières qui est de 13,6 %. C'est considérable, cela ne peut pas durer parce que cela va mettre en danger toute la chaîne et cela va mettre en danger tout le monde. Aujourd'hui, ce sont plus de 600 à 700 agences sur notre territoire qui ont fermé ou qui

sont en passe de fermer parce qu'elles sont en redressement judiciaire depuis un an. La production de logements est au plus bas depuis 1951.

(...)

• **Je tiens à remercier l'engagement** du gouvernement et du président de la République sur le plan Grand Marseille, avec ces 650 millions d'euros qui sont mis dans la politique de la ville pour permettre de refaire ces bâtiments. De son côté, la Métropole dont c'est la compétence met aussi un milliard à vos côtés. Il faut maintenant que chacune des communes qui sont concernées par ce NPRU fassent en sorte que les travaux se fassent. Cela suffit de dire qu'il faut rajouter à ces NPRU une piscine de plus, une salle des fêtes de plus ou autre chose. Aujourd'hui, nous avons la chance d'avoir le gouvernement qui se penche sur notre berceau. Saisissons-la, saisissons-la ensemble Monsieur l'adjoint au maire, pour que nous puissions permettre à nos habitants de mieux vivre sur notre territoire. Nous devons travailler main dans la main.

(...)



• **Donc nous ne lâcherons rien** au niveau de la Métropole, nous continuerons à développer les Maisons de l'habitat pour être à votre service. Nous accentuerons l'accompagnement au niveau des rénovations énergétiques pour l'ensemble des grands ensembles immobiliers. Nous continuerons bien sûr dans le NPRU à faire que les choses avancent pour que notre Métropole apporte la contribution qui doit être la sienne dans le travail en commun qui doit être fait au service de nos habitants, au service de notre territoire.

Danielle DUBRAC,
Présidente de l'Unis

• **Monsieur le ministre du Logement**, cher Patrice VERGRIETE, Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Monsieur l'Adjoint au maire de Marseille, Mesdames et Messieurs les élus, Monsieur le Président de l'Unis Marseille, cher Nicolas Rastit, Monsieur le Président de l'Unis PACA, cher Jean-Luc Lieutaud, Mesdames et Messieurs les membres du Bureau de Marseille qui se mobilisent depuis des mois pour organiser ce congrès et en faire une réussite,

PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, SÉCURISEZ L'EXERCICE DE VOTRE ACTIVITÉ AVEC UN PARTENAIRE DE CONFIANCE.

**CEGC, vous propose une offre complète et évolutive
qui s'adapte à vos projets :**

- Garantie Financière loi Hoguet : gestion, syndic, transaction
- Garantie des Loyers Impayés
- Responsabilité Civile Professionnelle ⁽¹⁾
- Protection Juridique ⁽²⁾
- Responsabilité Civile du Dirigeant ⁽¹⁾
- Cyber-Risques ⁽⁴⁾
- Dommages-Ouvrage et Responsabilité Civile Décennale ⁽³⁾

**Pour en savoir plus,
contactez-nous :**



www.vosgarantiesfinancieresimmo.com
puis « demander un devis »



Julie NAHUM
+33 (0)9 69 36 09 40
aiadbdev-cegc@c-garanties.com

⁽¹⁾Commercialisée par CEGC et assurée par Generali. ⁽²⁾Commercialisée par CEGC et assurée par L'Équité. ⁽³⁾Commercialisée par CEGC Conseil, courtier en assurance, et assurée par SMA SA. ⁽⁴⁾Offre proposée uniquement aux Administrateurs de biens et Agents immobiliers clients de CEGC, commercialisée par CEGC Conseil, courtier en assurance, et assurée par AIG Europe SA.



XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

Mesdames et Messieurs, chers adhérents de l'Unis, chers confrères, chers partenaires et exposants, ils sont près d'une centaine dans le village exposants et ils attendent votre visite, Mesdames et Messieurs, et puis je dirais tout simplement, chers amis, à mon tour de vous souhaiter la bienvenue au XIV^{ème} congrès de l'Unis. En fait, c'est la 2^{ème} fois que nous organisons à Marseille un congrès et je pense que cette édition sera inoubliable. D'ailleurs, je dois féliciter nos élus Unis Marseille parce que quand même, il a fallu trouver une petite place pour notre congrès entre la Foire de Marseille, le match de la Coupe du monde de rugby et la visite papale de la semaine prochaine. C'est un tour de force que nous saluons, mais cela montre le dynamisme et l'attractivité de Marseille et de sa Métropole.

• **Nous nous retrouvons** une fois encore pour partager nos valeurs syndicales, pour échanger sur nos métiers qui sont, en ce moment, en souffrance, le tout dans une ambiance à la fois studieuse, mais aussi chaleureuse et conviviale qui est toujours la marque de nos événements.

• **Avant tout**, je voudrais commencer mon propos en ayant une pensée pour toutes les victimes et les familles frappées par différents drames, ici comme ailleurs. Pour les métiers qui sont les nôtres, cela nous conduit à renforcer encore et encore notre expertise pour être en mesure d'affronter au mieux des situations exceptionnelles qui peuvent survenir dans nos activités. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous avons choisi avec Jean BERTHOZ et notre organisme de formation UN+ de consacrer la formation de demain après-midi à ces sujets de crise. Je sais que vous êtes très nombreux à vous y être inscrits.



• **Ce n'est pas un hasard** si nous avons placé ce congrès sur le thème de l'état d'urgence pour l'immobilier. Oui, nous sommes désormais en état d'urgence. Chacun d'entre nous, dans nos entreprises et dans nos métiers, le vit au quotidien. Nous sommes aujourd'hui à un moment charnière où le système s'est complètement grippé, où les Français en souffrent, où nos entreprises se fragilisent, où l'action de l'État se réduit. Certains économistes s'en réjouissent en disant que ce n'est qu'une correction naturelle de notre économie. Certains politiques aussi revendiquent une forme de laisser-faire parce qu'ils ne considèrent pas le secteur immobilier, voire l'habitat comme une valeur essentielle pour les Français, ou simplement parce qu'ils sont préoccupés d'abord par le retour à l'équilibre budgétaire de l'État.

• **Enfin**, beaucoup d'oiseaux de mauvais augure prédisent déjà le grand krach de l'immobilier. C'est vrai, nous n'en sommes peut-être pas loin. Le sujet n'est d'ailleurs pas que franco-français. La semaine dernière, faisant la comparaison entre les différentes crises mondiales de l'immobilier, je pense à la Chine, aux États-Unis, à l'Europe, une chronique du Monde nous rappelait que ce sont les autorités et la crise de 2008 qui sont finalement les principaux responsables de cette situation. En Chine parce que le pays a déversé en masse, pour sauver la croissance, des milliards sur ce secteur et puis en Occident parce que les banques centrales ont écrasé les taux jusqu'à les rendre négatifs pour soutenir l'économie.

• **Chers membres de l'Unis**, chers confrères, dans toutes les rencontres

que nous avons eues sur le territoire ces derniers mois, j'ai eu l'occasion de le partager avec vous, dans la période qui s'ouvre, nous serons confrontés à la remise en cause de nos professions, de nos modèles, à des politiques publiques qui pourront affecter en profondeur nos activités. Nous devons faire face aux enjeux du réchauffement climatique et de la rénovation dont, d'ailleurs, nous voyons dès à présent les conséquences sur l'offre du logement. Pour autant, et au moment où vous venez de m'accorder votre confiance pour un 2^{ème} mandat, ce n'est pas la résignation qui nous guette, c'est au contraire l'envie de travailler ensemble, de préparer l'avenir, de nous battre pour chacun des métiers, car notre slogan est « l'Unis, c'est la force » et nous en faisons la démonstration aujourd'hui rassemblés si nombreux à Marseille.

• **Je reviendrai aux enjeux politiques** dans un instant, mais avant cela, je tiens à vous rappeler quelques engagements de la mandature qui guideront notre action d'ici 2026. En premier lieu, dans cette période difficile, notre syndicat doit vous offrir plus et mieux, plus de services et un meilleur service. C'est pourquoi j'ai le plaisir de vous annoncer l'ouverture du dispositif Unis Actes par MyNotary, c'est-à-dire un accès direct et gratuit pour vous qui êtes adhérents de l'Unis à plus de 350 trames via la plateforme d'aide à la rédaction des contrats - en temps réel - à partir de votre espace adhérent. Je dois remercier Renault DALBERA qui est dans la salle avec Catherine DOS parce qu'ils ont eu un engagement personnel sur le sujet, ainsi que les membres de la Commission et toute l'équipe juridique de l'Unis. Je salue Sacha BOYER qui est dans la salle, qui est à la tête de cette jeune entreprise lyonnaise qui va nous accompagner. Il va intervenir cet

après-midi en Assemblée générale et vous pourrez rencontrer les équipes de MyNotary tout au long des 2 jours sur notre stand Unis.

• **En parallèle**, et c'est un des points de mon programme, nous engagerons une réflexion sur l'avenir de la prestation juridique de l'Unis. Nous avons une commission stratégique et prospective de notre syndicat qui est présidée par Jean Michel CAMIZON en charge de ce sujet.

• **Bien sûr**, d'autres initiatives sont au cœur de notre projet. Sans les citer toutes, je voudrais simplement vous dire que nous allons ouvrir plusieurs chantiers comme l'accélération du développement de notre organisme de formation UN+, la réflexion sur les nouvelles modalités d'exercice de nos métiers, avec aussi la volonté de conférer à la transaction immobilière une résonance spécifique. S'agissant de nos coopérations inter-syndicales, je dois dire, et je le dis à Monsieur VERGRIETE, que l'ambition contrariée du CNR a eu comme effet premier de rassembler tous les syndicats professionnels en les faisant parler d'une seule voix, ce qui n'était pas arrivé depuis bien longtemps.

• **S'agissant plus particulièrement de** nos relations avec nos collègues de la Fnaim, je constate de très bonnes relations sur le territoire et je les encourage. Partout, plusieurs coopérations se multiplient, projet par projet, événement par événement, à chaque fois qu'elles sont possibles et que nos adhérents les soutiennent.

• **En revanche**, j'ai entendu de-ci de-là que l'on voudrait faire porter à l'Unis je ne sais quelle absence de volonté alors que nous sommes moteurs de l'union intersyndicale. Je mets cela

sur le compte de la maladresse et je l'oublie immédiatement. Une seule chose compte : une action syndicale commune et efficace pour sortir nos professions de la situation dans laquelle elle se trouve aujourd'hui.

• **Monsieur le Ministre**, comme Roxane le dit dès sa première rencontre avec Cyrano dans la fameuse pièce d'Edmond Rostand - qui est né à Marseille -, tout d'abord, merci. Merci infiniment pour votre présence aujourd'hui à Marseille pour le congrès de l'Unis. Je sais que c'est l'une de vos premières interventions devant l'ensemble des professionnels réunis et, vous le savez, elle est très attendue.

• **Merci pour votre expérience** à ce moment particulier de l'immobilier. Le polytechnicien que vous êtes a consacré sa thèse à la production de logements en France, a réalisé des missions sur la garantie des risques locatifs et a développé son expertise sur les enjeux de politique de la ville. Tout cela, vous l'avez expérimenté en tant qu' élu en devenant maire de Dunkerque et président de sa métropole. D'ailleurs, l'Unis a déjà eu l'occasion de souligner qu'elle réagissait favorablement à votre nomination.

• **Merci de vos premiers propos** comme ministre lorsque vous indiquez dans la presse vouloir changer le logiciel de la politique du logement ou lorsque vous rappelez avec justesse que le logement est un élément essentiel, central de la vie des Français, à l'origine de beaucoup d'inquiétudes et que votre rôle est de trouver de meilleures réponses à ces craintes, des réponses nouvelles. Alors merci de votre volonté affichée de trouver des solutions nouvelles pour favoriser l'accès au crédit ou faciliter les rénovations. Nous en aurons bien

XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023



besoin tant la promesse d'une relance du logement a été déçue. Nous avons été désabusés, déçus par le CNR dans lequel toute la profession s'était impliquée et qui n'a abouti à rien, qui n'a pas abouti à des mesures, en tout cas, à la hauteur du secteur.

• **Merci à vous**, Monsieur le Ministre, mais comme Edmond Rostand le fait dire aussi à Cyrano un peu plus tard, dans une longue tirade très connue, non merci. Car si les compliments étaient à l'instant pour vous, considérez que les « non merci » qui suivent ont une portée plus générale et sont ceux d'une profession qui a le sentiment que tous les voyants sont au rouge et qui attend des gestes forts du gouvernement.

• **La production de logements** tragiquement suffisante due notamment à la diminution des permis de construire

accordés par les maires, à la fois du fait de la disparition de la taxe d'habitation qui les fait hésiter et des nouvelles normes comme le zéro artificialisation nette qui les contraignent : non merci.

• **La suppression** de l'incitation fiscale Pinel sacrifiée sur l'autel des équilibres budgétaires et sans la moindre perspective sur l'avenir : non merci.

• **La multiplication par 4** des taux d'intérêt en 2 ans à peine (de 1 à 4 % aujourd'hui), cumulée à la baisse d'un nombre de crédits accordés (-45 % en un an), faisant chuter le nombre de transactions de près de 20 %. Avec comme corollaire la baisse de 15 % des états datés syndics comme cela a été constaté au niveau de la Commission Copropriété de l'Unis : non merci.

• **Les propositions** de l'Autorité de la Concurrence sur l'entremise im-

mobilière (demain, une table ronde est dédiée à ce sujet) qui visent à saucissonner, à tronçonner en petits morceaux les différentes étapes de la transaction, probablement au détriment du consommateur : non merci.

• **L'effondrement** du nombre de biens à louer dans des proportions jamais atteintes jusque-là. Nicolas RASTIT le disait bien dans Les pros de l'immo, à Marseille, 88 % de biens à louer en moins : non merci.

• **Le calendrier actuel** de la loi Climat et Résilience, qui se heurte frontalement à l'impossibilité des propriétaires de financer les travaux dans les délais, avec comme conséquence le retrait des biens du marché locatif : non merci.

• **Et puis**, il y a une dimension sociale. Regardez cette salle, il y a des syndicats, des transactionnaires, des gestionnaires locatifs, des mandataires, des experts immobiliers, des promoteurs-rénovateurs. Si rien ne change, combien seront là l'an prochain à notre congrès à Rennes ? D'ailleurs, je vous invite, Monsieur le Ministre, à venir à ce congrès en octobre 2024. Nous sommes 6.300 adhérents, ce qui représente 65.000 professionnels. Combien seront affectés par cette crise historique de notre secteur ?

• **Mais Monsieur le Ministre**, nous ne sommes pas défaitistes, bien au contraire, vous nous trouvez et vous nous trouverez à vos côtés pour avancer sur tous ces dossiers. En particulier, nous voulons travailler avec vous pour encourager l'accession à la propriété des primo-accédants, créer un cadre fiscal propice à l'investissement particulier immobilier, notamment pour la location résidentielle nue de longue durée et en donnant un statut du bailleur privé particulier, accompagner les coproprié-



L'UNIS FAIT LA FORCE!

REJOIGNEZ L'UNIS, LE SYNDICAT QUI FAIT
BOUGER LES LIGNES DE L'IMMOBILIER

« AVEC L'UNIS, JE BÉNÉFICIE GRATUITEMENT
D'UNE **PLATEFORME** D'AIDE À LA
RÉDACTION DE CONTRATS »

DÉCOUVREZ NOS SERVICES ET
ADHÉREZ DÈS MAINTENANT SUR

[ADHESION.UNIS-IMMO.FR](https://adhesion.unis-immo.fr)



Unis Actes
par  MyNotary

XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

tés dans la rénovation énergétique et la décarbonation.

- **Nous avons des propositions** à vous faire et nous aurons une première réunion de travail qui va suivre et je ne doute pas que vous saurez les entendre.

- **Enfin, Monsieur le Ministre**, si tout augmente autour de nous, si tout devient plus difficile, il y a bien un sujet qui n'évolue pas, c'est celui de nos honoraires de location, inchangés depuis près de 10 ans. Aucune valorisation alors que cela est prévu dans les textes. Au point où nous en sommes, je peux vous dire que nous sommes désormais prêts au contentieux et que, s'il le faut, nous irons en référé sur cette question.

- **Alors** cher Patrice VERGRIETE, votre présence est un honneur pour notre syndicat. Il y a beaucoup de choses à vous dire aujourd'hui tant la situation est exceptionnelle pour notre secteur

d'activité. Compte tenu des enjeux, vous savez combien nous avons demandé qu'un ministre soit entièrement dévolu au logement. Je dois dire que c'est chose faite et nous sommes sincèrement contents que ce soit le cas avec vous. Je sais votre envie et votre courage pour avancer dans la tâche qui vous attend. D'ailleurs, il me semble qu'un projet logement est en préparation. Monsieur MACRON en a parlé. C'est en tout cas ce que nous pouvons lire dans la presse. Je ne doute pas que vous allez l'évoquer dans un instant.

- **Pour conclure** mon trop long propos, je voudrais demander à tous ceux qui sont bénévoles, et donc à tout le nouveau bureau exécutif qui a été élu en juin en même temps que j'ai été réélue présidente, de venir me rejoindre sur scène pour une photo de famille.

- **Pendant** qu'ils arrivent rapidement, chers adhérents de l'Unis, je voudrais

vous signaler les principales nouveautés dans ce bureau. Édouard MORLOT est notre nouveau président délégué, Nicolas RASTIT le secrétaire national, Céline PARADOL la présidente de la Commission Gestion locative, Jean-Luc LIEUTAUD le président délégué en charge des régions, Jean-Michel CAMIZON le président de la Commission stratégie et prospective, Éric DE BECDELIEVRE le nouveau président de la Commission Finances, et Patrick LOZANO le président du comité des sages.

Gaby OLMETA

- **Monsieur le ministre**, vous avez accepté de vous prêter à l'exercice périlleux de l'interview.

- **Quand vous découvrez** le thème du congrès de l'Unis 2023, « Immobilier, l'état d'urgence », pensez-vous qu'ils exagèrent un peu ou êtes-vous d'accord ?



Patrice VERGRIETE, Ministre chargé du Logement

• **D'abord, bonjour à toutes et à tous,** M. le Préfet, Mme la Présidente de la Métropole, Monsieur l'adjoint au maire de Marseille, Mme la Présidente de l'Unis et l'ensemble des membres du bureau de l'Unis, et vous tous, mesdames et messieurs. Un mot également pour tous les locataires à Martigues qui sont dans l'obligation de trouver un nouveau lieu de résidence. Je remercie l'ensemble des services qui se mobilisent aujourd'hui pour être à leurs côtés. Je crois que dans les jours prochains les choses devraient pouvoir se réguler.

(GO)

• **Marseille** n'a pas le monopole de l'habitat dégradé.

(PV)

• **En effet.** Le nord est touché, lui aussi.

• **Je reviens à votre question.** Oui, nous sommes indéniablement dans un moment de crise économique énorme. Hausse des taux d'intérêt, hausse du coût des matériaux, problématiques de permis de construire. On pointe souvent du doigt la responsabilité des maires. Moi, je pointe aussi la responsabilité de la population quelque part qui est moins tolérante à accepter des constructions nouvelles, mais les maires ont une forte responsabilité en la matière. Je suis maire jusqu'à aujourd'hui et président d'une communauté urbaine. Je pense qu'il y a une responsabilité de dialogue avec les habitants pour expliquer que la crise de l'immobilier, la crise du logement est quelque chose de réel.

• **Il y a indéniablement** une crise économique, mais cette crise économique est tout sauf une surprise. La surprise, c'est la violence avec laquelle elle frappe le

secteur. On savait que la hausse des taux d'intérêt allait déclencher une crise économique sans précédent, on le savait tous depuis pas mal de temps. Elle arrive, elle est plus violente que ce que l'on avait imaginé, elle a un impact majeur sur le plan social et sur le plan économique.

• **Cette crise arrive** à un moment particulier où nous sommes confrontés à de nouveaux enjeux majeurs : la lutte contre le dérèglement climatique et le vieillissement de la population.

(GO)

• **Le Président de la République** a souhaité la mise en place de CNR, dont un volet était consacré au logement. Cependant, comme l'a dit la présidente Danielle Dubrac, les professionnels de l'immobilier ont été plus que déçus et parfois même se sont sentis méprisés. Comprenez-vous ce sentiment ?

(PV)

• **Oui.** Je n'ai pas participé à ce CNR logement, mais je sais qu'un travail important a été mené pour rapprocher un certain nombre d'acteurs avec des points de vue différents sur le logement. Juste à la sortie, quelques maladroites ont été commises sur l'évolution d'un

certain nombre de mesures qui tombaient concomitamment à la restitution des travaux, ce qui a généré un sentiment d'incompréhension. Nous sommes là pour travailler et pour regarder l'avenir.

(GO)

• **Quelles sont,** à votre avis, les priorités pour relancer la machine ?

(PV)

• **J'essaie de donner un cap clair** sur la volonté du gouvernement, du Président de la République et de la Première ministre.

• **Aujourd'hui,** le modèle économique de la production de logements est déséquilibré. Comment le rééquilibrer ? Je ne crois pas à la recette miracle. En revanche, je pense qu'il faut travailler sur l'ensemble des segments de l'offre et de la demande : soutenir l'accession à la propriété, accélérer la production de locatif intermédiaire, générer une dynamique plus positive sur le foncier. Concernant le soutien à l'accession à la propriété, on ne doit pas forcément construire partout en France. Dans certains territoires, où les taux de vacance sont élevés, il faut rénover. En revanche, dans les zones tendues, il y a



XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

un besoin de construction important. Je suis d'accord pour un recentrage du prêt à taux zéro sur les zones tendues. Nous travaillons aujourd'hui sur les critères de ce prêt dans ces zones où il n'est peut-être pas assez incitatif pour booster l'accession à la propriété.

(GO)

• **Les intercommunalités**, les mairies auront-elles davantage de marge de manœuvre ?

(PV)

• **J'y viens.**

• **Il faut renforcer** les capacités d'agir des acteurs de terrain, en commençant par les collectivités locales. J'entends par là une décentralisation forte de la politique du logement. Cela veut dire que nous voulons donner aux collectivités locales une boîte à outils complète pour accompagner la production de logements, avoir des politiques foncières plus ambitieuses, réguler les marchés du logement... Vous avez évoqué les meublés de tourisme. Bref, pour l'ensemble des points, l'idée est de construire avec les élus locaux la boîte à outils la plus complète possible pour pouvoir avoir des marges d'action très fortes.

(GO)

• **Et leur donner envie** de construire.

(PV)

• **Oui**, les élus locaux devront avoir plus de moyens d'actions sur les questions d'habitat pour pouvoir assumer plus de responsabilités vis-à-vis de la population. Plus de moyens sur les questions d'habitat, plus de responsabilités, c'est aussi plus de devoirs. Les maires, des présidents d'intercommunalité, ont aussi des devoirs pour garantir l'accès au logement pour tous. Le DALO restera une responsabilité de l'État, mais



nous devons être accompagnés par les collectivités locales. Il faut qu'elles dégagent des fonciers disponibles, il faut qu'elles délivrent les permis de construire.

• **Le renforcement** des capacités d'agir ne concernera pas que les collectivités. Je veux aussi que l'on réfléchisse à la façon dont un certain nombre d'entreprises peuvent s'investir dans la production de logements. Chez moi, à Dunkerque, la plus belle ville du monde, 20.000 emplois vont se créer. Des gigafactories industrielles qui vont s'installer sont prêtes à investir dans le logement à condition que cela bénéficie à leurs salariés. Donnons la possibilité aux entreprises qui ont envie d'investir dans le logement de le faire. De même, j'ai envie de dire aux présidents d'universités qu'ils ont une responsabilité sur le logement étudiant, en utilisant les fonciers disponibles sur les campus.

(GO)

• **Pour la relance de la production**, les promoteurs ont regretté le Sellier et regrettent aujourd'hui le Pinel. Allez-vous leur annoncer le Vergriete ?

(PV)

• **Non.** J'ai consacré ma thèse aux dispositifs d'aide fiscale à l'investissement locatif. Je n'ai pas envie de faire un Vergriete. Il y a des investisseurs particuliers en France qui ont envie de jouer l'immobilier. Les dispositifs d'aide fiscale ont répondu à ces investisseurs, ce qui est bien. Il faudra réfléchir demain à la révision du statut du bailleur privé. Nous le ferons. Je suis pour l'alignement de la fiscalité de l'ensemble des régimes des bailleurs. Je l'ai demandé comme arbitrage à la Première ministre et au Président de la République dans le PLF 2024.

• **Cela dit**, je souhaite surtout que l'on trouve les moyens de mobiliser ces investisseurs particuliers qui veulent vraiment investir dans l'immobilier, et pas uniquement ceux qui sont intéressés par l'avantage fiscal, et peut-être trouver d'autres types d'investisseurs. Je sais qu'aujourd'hui, un certain nombre d'investisseurs institutionnels ne sont plus intéressés par l'immobilier de bureau puisque la rentabilité a diminué, et qu'ils sont prêts à investir dans l'immobilier résidentiel.

• **Je préfère donc** accompagner l'investisseur particulier avec une révision du statut du bailleur et essayer de faire émerger des investisseurs institutionnels sur le marché du logement.

(GO)

• **Envisagez-vous** de mettre en place de nouvelles aides pour accélérer les travaux d'économie d'énergie ?

(PV)

• **Nous voulons mieux** accompagner demain les propriétaires et ceux qui les accompagnent.

• **Il faut aussi structurer** la filière professionnelle. Je ne suis pas convaincu qu'elle l'est aujourd'hui. Je le vis en tant qu' élu local. Si aujourd'hui je n'arrive pas à faire plus de rénovations à Dunkerque, c'est parce que je ne trouve pas les entreprises, je ne trouve pas les accompagnateurs, je ne trouve pas les diagnostiqueurs.

• **Sur la partie aides**, je pense que les aides sont déjà importantes, mais nous sommes en train de réfléchir à la révision de la loi de 1965, de travailler sur l'accompagnement bancaire sur le reste à charge pour les copropriétés.

• **Sur le calendrier** concernant les logements classés en DPE G et F, je veux dire que la lutte contre le dérèglement climatique n'est pas une option.

(GO)

• **Cela veut dire** : « pas de report ».

(PV)

• **Je n'ai pas dit cela**. Je veux tenir le calendrier. Est-ce que le passage de G en F exige des travaux de copropriété ? J'ai demandé aux services de le vérifier. Sinon, pourquoi reporterait-on le calendrier ? Avant d'envisager le report

du calendrier, j'aimerais que l'on me démontre que 2025 n'est pas tenable pour les logements classés G. Pour les logements classés F, l'échéance est 2028. Là, on peut commencer à discuter plus largement les travaux de copropriété et trouver des mécanismes d'aides.

(GO)

• **Si l'on fait des rustines** pour passer de G en F, on risque d'investir pour pas grand-chose.

(PV)

• **Je demande** à voir.

(GO)

• **L'Autorité de la Concurrence** a rendu un avis déstabilisant, notamment sur l'entremise immobilière. La loi Hoguet doit-elle être changée selon vous ? Faut-il réviser les honoraires ?

(PV)

• **L'immobilier a besoin de vous**, les Français ont besoin de vous. J'ai confiance en vous, les professionnels de l'immobilier.

• **Nous avons besoin** des syndicats dans les copropriétés. Votre travail est un travail d'intérêt général.

• **Cela me fait mal** aujourd'hui de voir chez vous les conséquences sociales de la crise économique que nous vivons. Je le vois, y compris sur mon territoire.

• **Vous avez soulevé** la question de la loi Hoguet. Ce n'est pas à l'agenda. Franchement, je crois que nous avons autre chose à faire. Je vous ai fait part des propositions que j'ai faites à la Première ministre pour essayer d'amortir la crise. Derrière, nous enclencherons ce travail de renforcement des capacités d'agir



XIV^{ème} congrès de l'Unis. Marseille 2023

des acteurs de terrain. Ma priorité n'est donc pas à la révision de la loi Hoguet.

• **Sur vos honoraires**, j'ai demandé à l'administration de travailler avec vous à une revalorisation qui puisse répondre à la question du pouvoir d'achat des professionnels de l'immobilier et qui n'ampute pas le pouvoir d'achat des Français. Essayons de trouver ensemble la juste voie. Je suis d'accord pour une revalorisation des honoraires. Nous engagerons ce travail en octobre.

(GO)

• **Je relaie une question** qui a été posée par un participant. Avez-vous des réponses à apporter à la problématique du logement étudiant ?

(PV)

• **Je me suis déjà exprimé** à plusieurs reprises sur le logement étudiant, un sujet qui me touche personnellement. D'ailleurs, je vais vous dire pourquoi. Je suis fils d'ouvrier à Dunkerque et, pour faire mes études supérieures, j'ai dû aller à Paris. Mon père a alors connu une période de chômage et je n'ai pu continuer à faire mes études à Paris que parce que je joue au basket et que j'étais payé pour le faire. Sans cela, je n'aurais pas pu faire Polytechnique et je ne serais probablement pas là devant vous aujourd'hui.

• **Nous ne voulons plus** qu'un étudiant soit privé d'études supérieures pour des questions d'argent lié au logement. Je vous promets de tout mettre en place pour essayer de lutter contre cela. J'ai déjà réfléchi à des pistes. D'abord, je vais rencontrer les présidents d'université. Avec ma collègue Sylvie RETAILLEAU, nous avons l'intention d'aborder avec eux cette question du logement étudiant, quand il existe des disponibilités foncières sur les campus universitaires.

Il faut trouver des associations qui font l'intermédiation avec les bailleurs sociaux et qui font de la colocation pour les grands logements. Je ne dis pas que ce sont des solutions pour tous les territoires, mais à Dunkerque, ce sont des solutions possibles. À Marseille, c'est peut-être différent. C'est pour cela que je dis qu'il faut décentraliser et, à chaque fois, trouver les bonnes solutions qui correspondent à la réalité des territoires. J'appelle à un pacte entre tous les acteurs, de l'État jusqu'aux maires, pour faire en sorte que, dans quelques années, aucun étudiant ne soit privé d'études supérieures parce qu'il ne trouve pas un logement ou parce que les logements qui lui sont proposés sont trop chers. La solution viendra de tout le monde.

(GO)

• **Avez-vous le sentiment** d'avoir à gravir un Everest sans oxygène ?

(PV)

• **Si l'immobilier compte** uniquement sur moi, on ne va pas aller bien loin. Si l'on veut sortir de la situation actuelle, il va falloir se serrer les coudes. Je pense que tous les acteurs de la chaîne de l'immobilier et tous les acteurs politiques ont un rôle à jouer. Si dans un an, après cette discussion sur la décentralisation, dans ce pays, élus locaux, gouvernement, entreprises, bailleurs sociaux, professionnels de l'immobilier, on aborde tous les enjeux, la crise économique, mais aussi la rénovation énergétique, l'adaptation au vieillissement ensemble et que chacun fait un pas, ce ne sera pas l'Everest et je pense que l'on peut y arriver. En revanche, moi, tout seul, je ne vais pas gravir l'Everest.

(GO)

• **Merci mille fois**, comme le disait Cyrano.



ADMINISTRER

LA REVUE PROFESSIONNELLE DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS



Une revue de référence

Face à l'abondance des réformes immobilières, *Administrer* représente un atout indispensable pour la formation continue du professionnel immobilier et irremplaçable pour tous les juristes.

Faisant autorité en matière de droit immobilier (copropriété, gestion locative, transaction, social, fiscal...), *Administrer* s'adresse tant aux juristes, (avocats, notaires...) et autres professions annexes (géomètres-experts, architectes...) qu'aux administrateurs de biens et aux professionnels de l'immobilier en général.

Les plus grandes signatures garantissent l'excellent niveau des études de fond et commentaires de jurisprudence.

Administrer contient aussi les textes officiels incontournables et les réponses ministérielles pertinentes.



BON DE COMMANDE

Je m'abonne à la revue **ADMINISTRER** aux conditions suivantes :

- ☐ 205 € TTC (dont TVA 2,10%, soit 200,78 € HT) pour une durée d'un an, soit 11 numéros
- ☐ 170 € TTC (dont TVA 2,10%, soit 166,50 € HT) par abonnement supplémentaire [souscrit sur la même période que l'abonnement principal]

VOS COORDONNEES

Nom : Prénom :

Fonction : Service :

Société : Code NAF/APE :

Adresse de facturation :

CP : Ville :

Tél : Fax : Email :

A retourner accompagné de votre avis de virement

Coordonnées bancaires :

Code Banque : 30056 **Code guichet :** 00811

N° de compte : 08115342258 **Clé RIB :** 67

Domiciliation : HSBC FR AUBER MATHURINS

Signature / Tampon

Conformément à la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant

XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

IMMOBILIER, L'ÉTAT D'URGENCE : LES DOSSIERS DE L'UNIS

OFFRE DE LOGEMENT : LA GRANDE PENURIE

Renaud FRANCHET, gérant Régie Franchet - Lyon

Arnaud BASTIDE, Président de la FPI Provence



Gaby OLMETA

• **Renaud FRANCHET**, quels sont les indicateurs qui permettent de mieux appréhender l'offre de logements ?

Renaud FRANCHET

• **Nous avons la chance** de gérer plus que des briques et du ciment : nous gérons l'habitat des Français. Nous ne pouvons donc pas nous cantonner à des chiffres, parce que des vies de famille sont im-

pactées par nos métiers. Nous sommes, je vous le confirme, en situation de pénurie d'offre locative et de production. Sur les 1.800 appartements que nous gérons à Lyon, je n'en ai plus que 5 en stock et plus aucun logement étudiant. Rechercher un logement dans les grandes villes aujourd'hui relève du parcours du combattant. L'offre locative s'est réduite de 15 à 18 % à Lyon, de 9 % à Nantes, de 14 % à Bordeaux et de 88 % à Marseille. La rotation n'existe plus.

(RF)

• **Beaucoup de biens** ne sont plus sur le marché. À Lyon, au premier trimestre 2023, 440 appartements se sont vendus, sachant que 15.000 personnes arrivent chaque année. Aujourd'hui, les stocks sont au plus bas. La pénurie est totale, dans les grandes villes comme dans les villes de moindre importance.

(GO)

• **Vous avez souhaité** inviter Arnaud BASTIDE, le président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Provence. Quelle est la situation dans le logement neuf ?

Arnaud BASTIDE

• **Bonjour et merci** pour votre invitation. L'urgence, cela fait deux ans que l'on en parle. Aujourd'hui, les gens commencent à comprendre ce qui va se passer. Sur le premier semestre 2023, les ventes au niveau national ont chuté de 30 % par rapport au premier semestre 2022, les mises en vente de 14 % et les permis de construire de 27 %. En revanche, les prix augmentent de 5 %. Entre 2020 et 2023, le nombre de permis de construire délivrés sur le territoire national a diminué de 10 % en comparaison avec la période 2014-2020. Aujourd'hui, le peu de permis que nous avons réussi à avoir, nous n'arrivons plus à les mettre en œuvre car, d'une part, les coûts techniques ont explosé du fait des industriels (et non de nos amis du BTP) et, d'autre part, les taux bancaires ont augmenté de 400 % si bien que l'équilibre économique n'est plus là.

(GO)

• **Quel est l'impact** de la fin des dispositifs de défiscalisation de type Pinel ?





(AB)

• **J'aimerais** que l'on change de logiciel et que l'on arrête de stigmatiser ceux qui mettent leur argent dans l'immobilier. La France de l'immobilier ne peut pas être ni une France de propriétaires ni une France de locataires. Nos amis institutionnels sont très importants pour nous, mais je ne crois pas que la solution à la sortie de crise passera par les investisseurs. Pour rappel, depuis l'élaboration du Pinel, les investisseurs ont acheté 6 000 logements sur les 60 000 qui ont été vendus sur le territoire national.

(GO)

• **Du côté du marché locatif**, quelles analyses faites-vous ?

(RF)

• **Que l'on veuille** une France de propriétaires ou une France de locataires, il faut des investisseurs. Plutôt que de stigmatiser, il faut rassurer, stabiliser le cadre législatif et arrêter d'être coercitif (encadrement des loyers). Alors que l'État augmente les taxes foncières de 7,1 %, les loyers sont plafonnés à 3,5 %. On ne peut pas dire que l'on a besoin de nous et, dans le même temps, stigmatiser le propriétaire bailleur qui aujourd'hui en France est perçu comme quelqu'un de malhonnête.

(GO)

• **Vous réclamez** une visibilité fiscale sur le long terme.

(RF)

• **Oui**, j'ai apprécié le discours du Ministre. Enfin, on a l'air de parler sérieusement du statut du bailleur ! Si c'est la réalité, nous aurons gagné une première étape. Si l'on clarifie, si l'on stabilise, si l'on

devient un peu plus pragmatique et si l'on redevient efficace, tout le monde y gagnera.

(GO)

• **Le Ministre nous a dit** qu'il n'y aurait pas de Vergriete. Arnaud BASTIDE, le regrettez-vous ?

(AB)

• **Nous regrettons** l'arrêt du dispositif fiscal. On nous dit qu'il coûte 30 milliards, la belle affaire ! On oublie de dire qu'il en rapporte 80. Le delta représente donc 50 milliards d'euros pour les caisses de l'État !

(GO)

• **Le Ministre a dit** qu'il souhaitait donner des moyens aux maires pour qu'ils ne soient plus frileux à délivrer des permis de construire.

(AB)

• **Je ne suis pas sûr** que la suppression de la taxe d'habitation ait été très bénéfique pour les maires puisqu'aujourd'hui, quand un élu signe un permis de construire, il n'a que des inconvénients et aucun avantage. Nous avons donc proposé, au niveau du national, de re-flécher une partie de la TVA pour les maires bâtisseurs de façon que, quand ils délivrent un permis de construire, ils bénéficient de moyens supplémentaires pour améliorer leur commune.

(GO)

• **Pour le foncier**, que proposez-vous ?

(AB)

• **Le foncier** est une denrée rare. Il faut arrêter de le gaspiller. Aujourd'hui, en moyenne, sur le territoire national, on utilise 60 à 80 % des capacités

constructives d'un terrain, c'est-à-dire que l'on sous-densifie les capacités constructives des terrains en limitant les autorisations à des R+3 plutôt qu'à des R+4. Le législateur devrait y remédier.

• **Deuxième sujet**, aujourd'hui, nous avons une fiscalité inversée, c'est-à-dire que plus vous gardez un terrain longtemps, moins vous serez fiscalisé. Il faut faire l'inverse, c'est-à-dire faire en sorte que plus vous vendez vite votre terrain, moins vous serez fiscalisé.

(GO)

• **C'est une deuxième piste** qui a été entendue. Un mot de conclusion sur ce volet ?

(RF)

• **Le nombre de logements** a diminué aussi parce que beaucoup de logements sont sortis mécaniquement du marché à cause des étiquettes énergétiques F et G. Je pense qu'il faudrait adapter le DPE au bâti ancien à minima.

(GO)

• **Nous y reviendrons plus tard**. Je voudrais vous signaler que l'Unis a décidé d'équiper l'ensemble des collaborateurs d'un véhicule électrique. D'ailleurs, il y a quelques jours, François SOULIER, le Président de l'Unis Loire, parmi d'autres, a dévoilé le véhicule qui équiperait les collaborateurs. Nous étions évidemment présents ce jour-là.

Une vidéo humoristique reprenant des images extraites du film Taxi est projetée.

RÉNOVATION ÉNERGIQUE : COMMENT ACCÉLÉRER ?

Édouard MORLOT, Président délégué de l'Unis

Jessica BROUARD-MASSON, Directrice de l'expertise et des politiques publiques de l'Anah

(GO)

• **Édouard MORLOT**, accompagner la rénovation énergétique des copropriétés figure parmi les produits de l'Unis, et ce n'est pas nouveau.

Édouard MORLOT

• **En effet.** J'ai eu la chance de faire un tour de France et de rencontrer un grand nombre de professionnels sur le territoire, à St Etienne, à Strasbourg, à Nîmes, à Clermont-Ferrand... Les attentes des professionnels sont toutes les mêmes : comment engager cette transition énergétique ? Comment nos clients, qu'ils soient propriétaires occupants ou bailleurs, vont-ils pouvoir agir ?

• **L'Unis a pris l'engagement** de signer une rénovation de 50.000 logements par an. La rénovation énergétique n'est pas une mode, c'est un sujet de fond. Le bâtiment représente 45 % de l'énergie finale et 27 % des gaz à effet de serre. L'ANAH a rénové en 2022 700.000 logements. À ce rythme, il faudra plus de sept ans pour rénover les 5 millions de passoires énergétiques que compte la France. 17 % sont en F et G, 5 % en A et B. Près de 4 millions de foyers français sont en difficulté.

(GO)

• **Aujourd'hui**, on n'est pas dans le rythme : tel est le constat que vous dressez.

(EM)

• **En effet.** Nos clients sont inquiets, ils ne savent pas comment ils pourront respecter le calendrier Climat. Nous avons entendu le Ministre tout à l'heure nous dire que ce calendrier ne bougerait pas.

(GO)

• **Il n'a pas dit** qu'il ne bougerait pas. Il a dit qu'il ferait en sorte de tout mettre

en œuvre pour qu'il ne bouge pas. En tout cas, le calendrier vous inquiète. Le compte à rebours a démarré, ce qui a déjà des conséquences très concrètes.

• **Vous avez souhaité** que la Directrice de l'expertise et des politiques publiques de l'Anah soit parmi nous et elle a accepté notre invitation. Jessica BROUARD-MASSON, où est-on aujourd'hui dans cette grande entreprise de rénovation énergétique ?

Jessica BROUARD-MASSON

• **Nous avançons par petits pas** et nous avons encore un long chemin à parcourir. Pour rappel, 80 % des logements de 2050 sont déjà construits. La construction neuve ne vient alimenter le parc de logements qu'à raison de 1 % par an. C'est dire l'ampleur de la tâche en matière de rénovation des logements et de remise à niveau de l'ensemble du parc de logements puisqu'une partie importante de ce parc a été construite avant 1948 avec des critères de performance énergétique qui ne sont pas ceux attendus aujourd'hui. Sur 2022, 720.000 logements ont été accompagnés par l'Anah. En 2021, nous étions au-dessus de 700.000.

(GO)

• **Des logements** individuels ou des copropriétés ?

(JBM)

• **Les deux.** En fonction des années, entre 55 et 65 % de notre intervention a lieu en milieu rural, surtout dans des maisons individuelles. L'un des premiers axes de prévention est la rénovation énergétique des copropriétés. MaPrimeRénov' des copropriétés permet à l'Anah d'accompagner toutes les copropriétés sans critère de fragilité ou de dégradation.



(GO)

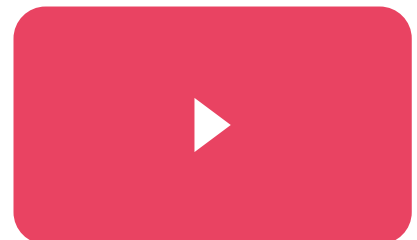
• **La copropriété** permet de rénover plus de logements simultanément.

(JBM)

• **Oui**, mais la prise de décision est plus longue que dans une maison individuelle.

(GO)

• **Je vous propose** de visionner un reportage sur un syndic lyonnais qui a supervisé la rénovation énergétique de la résidence Brotteaux.



VIDÉO

Grâce au ravalement et à l'isolation des façades, des toitures, des caves et des garages à vélo, au remplacement des chaudières par des chaudières à



condensation, à l'installation d'un ballon intermédiaire, etc., les copropriétaires ont pu diminuer leur consommation d'énergie de 15 à 20 % et ils bénéficient d'une meilleure qualité de vie. Cette opération dont le coût total est estimé à un million d'euros a bénéficié d'aides à hauteur de plus de 300.000 euros en cumulant les aides de la Métropole, de la ville de Lyon et la prime certificat d'économies d'énergie.

• **MaPrimeRénov'** est-elle l'outil adapté à la rénovation des copropriétés ? Les professionnels n'en sont pas convaincus.

(JBM)

• **MaPrimeRénov'** est un outil parmi d'autres, qu'il faut mixer avec d'autres outils. Le ministre parlait tout à l'heure des travaux en cours sur le financement du reste à charge par la mobilisation du réseau bancaire. C'est extrêmement important parce que la subvention publique ne peut pas tout à elle seule. Au regard des finances de l'État, c'est aussi compliqué de venir financer intégralement une rénovation énergétique. Les primes permettent de donner un coup de pouce. Nous voyons qu'il y a un mixage. Les aides de la métropole de Lyon, comme celle-ci est délégataire des aides à la pierre, correspondent à MaPrimeRénov'. Les collectivités viennent abonder. Les certificats d'économies d'énergie permettent d'abonder. Derrière, d'autres montages sont nécessaires.

(EM)

• **Fin 2021**, 800.000 dossiers étaient montés de façon privative, pour les maisons individuelles et moins de 100 dossiers en collectif. Il est plus facile de mobiliser les aides pour l'individuel que pour le collectif. Aujourd'hui, c'est ce que vivent les professionnels de l'immobilier face à leurs clients.

(GO)

• **Que dites-vous** aux professionnels ? Changez de logiciel, adressez-vous différemment aux copropriétaires ?

(JBM)

• **Il y a un peu de cela**, mais je pense que, depuis ce matin, l'Unis a fait la démonstration de son engagement dans le changement de paradigme que nous appelons tous de nos vœux, à savoir être en position d'accompagner les copropriétaires dans un projet de travaux, et pas seulement de les accompagner dans une gestion au quotidien de la copropriété. Cette nouvelle posture est indispensable, à la fois pour accompagner les copropriétaires, mais aussi par rapport aux enjeux climatiques.

(EM)

• **En individuel**, il faut quelques mois pour monter un dossier. Vous avez un interlocuteur qui se rapproche aujourd'hui des primes publiques. En copropriété, il faut de nombreuses réunions préalables. Il faut en moyenne 4 ans pour arriver à réaliser une rénovation énergétique. Nous sommes en 2023. Même si l'on commence demain, comment feront les professionnels pour arriver à tenir le calendrier Climat ?

(JBM)

• **Il faut faire preuve de conviction.** Les volumes sont énormes. Depuis 4 ans, des démarches ont été engagées sur les axes de conviction pour faciliter la prise de décision des copropriétaires. J'ai plusieurs exemples de collectivités qui organisent des sessions d'information destinées aux copropriétaires pour

leur expliquer ce qu'est la rénovation énergétique en copropriété et les aides qu'ils peuvent solliciter.

(GO)

• **Le syndic** n'est-il pas le meilleur **MonAccompagnateurRénov' (MAR)** ?

(JBM)

• **Nous n'avons pas prévu** de MAR pour les copropriétés, car nous estimons que ce n'est pas nécessaire. Il y a déjà le syndic de copropriété. Quand la copropriété décide de s'engager dans des travaux, de toute façon, à partir d'un certain niveau, il faut faire appel à un architecte, à une AMO. On enrichit, on consolide, on renforce.

• **L'objectif** pour 2024 est de consolider les financements dans le cadre de MaPrimeRénov', mais nous n'allons pas tout chambouler.

(RF)

• **Je vous invite** tous à lire le rapport de la commission sénatoriale sur les financements de la réhabilitation énergétique. Il est édifiant. Il fourmille de bonnes idées très pragmatiques

(GO)

• **Vous parlez** du rapport de Mme Dominique ESTROSI-SASSONE qui sera avec nous demain.

(RF)

• **Oui**, beaucoup de confrères y ont participé.

(JBM)

• **Nous l'avons vu.**

TRANSACTION : COMMENT VALORISER UN BIEN DANS LE CONTEXTE ACTUEL ? QUEL IMPACT SUR LA VALEUR ?

Benjamin DARMOUNI, gérant Cabinet Burger - Paris
Olivier DESCAMPS, directeur IAD

(GO)

• **Quelle est la problématique** aujourd'hui pour la transaction ?

Benjamin DARMOUNI

- **Aujourd'hui**, les propriétaires qui souhaitent vendre leur bien se retrouvent face à un marché qui a changé. Nous avons aujourd'hui trois typologies de propriétaires :
 - le propriétaire qui veut conserver son patrimoine et qui veut le rénover, quel que soit le prix ;
 - le propriétaire qui est obligé de vendre son bien parce que les travaux sont trop importants et qu'il ne peut pas le conserver ;
 - le propriétaire qui ne peut pas rénover son bien et qui, en même temps, ne souhaite pas baisser le prix et ne peut donc pas le vendre.

• **Dans les trois cas**, le bien sort du marché, dans le premier cas pendant 6 à 9 mois et dans les autres cas, on est hors marché.

(GO)

• **Un bien classé C** aujourd'hui se vend-il mieux qu'un bien classé F ou G ?

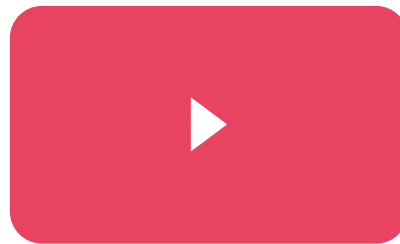
(BD)

• **Oui**, car les acquéreurs ont une conscience sociétale. De plus, quand le bien est mal classé sur le plan énergétique, ils en profitent pour faire baisser les prix.

(GO)

• **Nous sommes allés faire** un reportage à Marseille.

Une vidéo est diffusée.



VIDÉO

(GO)

• **Pendant le reportage**, Olivier DESCAMPS nous a rejoints. Vous êtes le directeur de IAD, qui regroupe 20.000 conseillers. IAD réalise un peu plus de 530 millions d'euros de chiffre d'affaires. Combien réalisez-vous de transactions chaque année ?

Olivier DESCAMPS

• **60.000** transactions en France chaque année. Depuis quelques années, la rénovation énergétique est au cœur de tous les échanges entre vendeur, acquéreur et professionnel. Les nouvelles exigences issues de la loi Climat et Résilience ont bouleversé les comportements de vente et d'achat.

• **Quand un propriétaire bailleur** a un bien en location et qu'il n'a pas les moyens ou pas la volonté de réaliser les travaux, il le vend. Comme les primo-accédants ne peuvent plus accéder

au financement, le bien est acheté par un second accédant : le marché est bloqué.

• **Deuxièmement**, il y a une négociation plus forte. Plus la lettre est bien classée, plus le vendeur veut que son bien soit vendu plus cher.

(GO)

• **Est-ce** réel ?

(OD)

• **Je ne sais pas**. En France, sur 60.000 biens, nous voyons que c'est stable. En revanche, dans certains bassins, nous constatons une pression assez forte. À l'inverse, comme le dit le professionnel dans le reportage, quand un bien est mal classé, le propriétaire bailleur est pris à la gorge. Il brade son bien parce qu'il n'a pas les moyens de le rénover. En effet, les subventions sont versées de manière décalée. Si le propriétaire bailleur n'a pas la trésorerie pour engager les travaux, il ne peut pas les réaliser.

(JBM)

• **Le décalage est réel**. Cela dit, l'Anah peut apporter des avances pour les copropriétés, sur des montants qui seront révisés prochainement. Sinon, ces avances concernent les propriétaires très modestes. Nous avons conscience de cette difficulté pour les propriétaires, mais nous n'avons pas les moyens d'apporter des avances à l'ensemble des propriétaires qui sollicitent des aides.

(OD)

• **Là**, nous avons une piste : la vente en état futur de rénovation. Il pourrait y avoir un engagement, voire une promesse, voire un compromis signé qui stipule que le bien ne pourra être vendu que si les travaux ont été réalisés.





(BD)

• **Les établissements financiers** aujourd'hui, quand l'appartement est noté en G, demandent des devis dans le cadre de la vente. Sinon, ils ne financent pas le bien de leur client.

(OD)

• **Aujourd'hui**, nous avons l'obligation de présenter notre bilan carbone et nous sommes notés sur le classement DPE des biens sur lesquels nous sommes intervenus en tant qu'intermédiaires.

(GO)

• **Les banquiers** sont soumis au même dispositif. Et cette note vient coefficienter la note Banque de France.

(GO)

• **Peut-on parler** d'un état d'urgence dans la transaction aujourd'hui ?

(OD)

• **Oui**. Le marché va s'orienter vers un -30 %. 700 agences en redres-

sement/liquidation judiciaire. 700 mandataires de moins dans le réseau France en général sur le mois d'août. Il y a une urgence pour la profession. J'ai adoré l'article du JDD de l'un de nos confrères. Aujourd'hui, nous ne pouvons pas être fiers que l'immobilier ne soit vu par les pouvoirs publics que comme un placement financier, en oubliant qu'il permet de donner un toit à chacun des Français et des Françaises.

(GO)

• **Je vous propose** un exercice exotique : je vous lis une affirmation et vous me dites si elle est vraie ou fausse.

• **Les aides liées à MaPrimeRénov'** sont plafonnées à 250.000 euros pour une copropriété de moins de 50 lots. Vrai ou faux ?

(EM)

• **C'est faux**. Il n'y a pas de plafonnement aujourd'hui. MaPrimeRénov', c'est 25 %

de financement si l'on atteint les 35 % de gains énergétiques.

(GO)

• **À partir de 55 ans**, un propriétaire n'a plus intérêt à réaliser des travaux de rénovation énergétique de son appartement parce qu'il n'aura plus de retour sur investissement. Vrai ou faux ?

(EM)

• **Non, c'est faux**. À 55 ans, on est encore jeune, mais on vieillit. Je suis concerné, je peux donc vous en parler. On a besoin de confort en vieillissant. Et puis, nous avons tous une part de responsabilité sociétale pour lutter contre le dérèglement climatique.

(GO)

• **Quel est** le retour sur investissement ?

(BD)

• **Pour un appartement** de 30 à 40 m², il faut prévoir un budget de 30.000 euros, ce qui représente entre 2 et 2,5 ans de loyer. Sur le marché parisien.

(GO)

• **Les immeubles** de type haussmannien ne peuvent pas être isolés de l'extérieur. Vrai ou faux ?

(BD)

• **C'est vrai**, parce que les architectes des bâtiments de France ne nous laissent pas faire. La seule méthodologie pour les immeubles parisiens haussmanniens est l'isolation par l'intérieur.

(RF)

• **Il en est de même à Lyon**, car l'isolation par l'extérieur altère le patrimoine architectural.

• **Quand on parle d'isolation** par l'intérieur, c'est la double peine pour le propriétaire, car, en plus du coût des

XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

travaux, on lui fait perdre des m². Et la copropriété ne peut pas le décider de façon générale.

(GO)

• **Oui**, mais il gagne du confort.

(EM)

• **Au Havre aussi**, les immeubles construits par Auguste Perret ne peuvent pas être isolés par l'extérieur. Attention, il ne faut pas mélanger la performance énergétique et la décence du logement.

(GO)

• **La RE2020** ne s'applique qu'aux constructions neuves. Vrai ou faux ?

(JBM)

• **C'est** vrai.

(GO)

• **Il y a en France** 42 000 mandataires indépendants. Vrai ou faux ?

(OD)

• **Vrai si l'on ne compte que** les mandataires. Faux si l'on y ajoute les 56 % d'agents commerciaux dans les réseaux classiques. Donc c'est plus proche des 75.000 que des 45.000.

(BD)

• **On sent une petite pique**, les agents commerciaux dans les agences...

(OD)

• **Il y a presque** 78.000 indépendants.

(GO)

• **Les travaux** de rénovation énergétique sont toujours éligibles au crédit d'impôt. Vrai ou faux ?

(JBM)

• **Le crédit d'impôt** a été supprimé avec la mise en place de MaPrimeRénov'. Avec MaPrimeRénov', les finance-



ments arrivent plus tôt qu'avec le crédit d'impôt.

(RF)

• **Certains copropriétaires** s'étaient engagés sur des réhabilitations énergétiques avec le CITE. Comme la réhabilitation a pris deux ans, ils n'ont pas pu déclarer, car la case avait disparu, et ils n'avaient pas monté de dossier MaPrimeRénov', car elle n'existait pas !

(GO)

• **Le recours à des équipements** utilisant des énergies renouvelables n'est pas considéré comme faisant partie des travaux de rénovation énergétique. Si je mets une éolienne sur le toit de ma copropriété, cela ne compte pas ?

(JBM)

• **L'éolienne** ne compte pas pour l'instant.

(GO)

• **Et** le photovoltaïque ?

(JBM)

• **Non plus**, tant qu'il y a des compensations sur le rachat du prix de l'électricité.

(GO)

• **L'encadrement** des loyers est entré en vigueur dans 6 communes en France au total. Vrai ou faux ?

(BD)

• **Faux**, beaucoup plus. La liste est longue : Paris, Lyon, Bordeaux, Villeurbanne, Montpellier, etc.

(GO)

• **Vous connaissez** peut-être le combat de Patrick LOZANO.

• **Le Président** de l'Unis Lyon Rhône est vent debout contre l'encadrement des loyers. Il fait feu de tout bois pour qu'il soit retiré dans la 3^{ème} ville de France.

• **Le sujet hante ses nuits**. Il rêve même parfois qu'il a gagné la partie contre la Métropole et que l'encadrement des loyers a été supprimé.

Une vidéo humoristique est diffusée, sur les images de la danse de Hugh Grant dans Love Actually.



L'UNIS FAIT LA FORCE!

REJOIGNEZ L'UNIS, **LE SYNDICAT** QUI FAIT
BOUGER LES LIGNES DE **L'IMMOBILIER**

DÉCOUVREZ NOS SERVICES ET
ADHÉREZ DÈS MAINTENANT SUR

ADHESION.UNIS-IMMO.FR

 **Unis**
Les professionnels
de l'immobilier

XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

MARSEILLE LABORATOIRE POUR LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ

Nicolas RASTIT, Président de l'Unis Marseille Provence Corse

François-Xavier GUIS, Président de la Fnaim Aix-Marseille-Provence

David YTIER, Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence en charge du Logement, de l'habitat, de la Lutte contre l'habitat indigne

Jessica BROUARD-MASSON, Directrice de l'expertise et des politiques publiques de l'Anah



Gaby OLMETA

- **Nicolas RASTIT**, ce terme de laboratoire vous paraît-il adapté ou, encore une fois, un peu excessif ?



Nicolas RASTIT

- **Il est un peu excessif** dans le sens où il ne s'agit pas vraiment d'un laboratoire où l'on fait des expériences, mais il est vrai que tous les drames que nous avons connus à Marseille depuis 2018 ont mis à jour (même si, nous, professionnels, étions au courant de ces problèmes) pour tous les pouvoirs publics la fragilité du patrimoine marseillais. L'urgence a fait que toutes les collectivités (mairie, métropole, État) se sont mises autour de la table et que la SPLA-IN a vu le jour.

(GO)

- **David YTIER**, quel est l'état des lieux de l'habitat indigne et dégradé à Marseille ?

David YTIER

- **Le drame de la rue d'Aubagne** a montré que l'habitat indigne touche Marseille, son centre-ville notamment, mais également, plus largement, des copro-

priétés. Pour donner suite au drame de la rue d'Aubagne, le rapport Nicole a estimé à 40.000 le nombre de logements indignes à Marseille. Il a donc fallu inventer des solutions innovantes.

(GO)

- **La Société** Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLA-IN) a un actionariat composé de collectivités locales et de l'État. Quel est l'intérêt de cette structure juridique ?

(DY)

- **Sur ce sujet** de l'habitat indigne à Marseille, la compétence sur le logement est partagée. La Métropole définit la stratégie, va chercher des financements et met en place des plans d'actions, les arrêtés de péril relèvent de la municipalité et la sanction incombe à l'État, tout comme le financement d'un certain nombre d'actions. Il faut donc s'organiser ensemble, dans une structure d'intérêt national. La SPLA-IN nous a fait beaucoup progresser dans le sens

où elle nous permet de prendre des décisions ensemble.

(GO)

• **J'ai milité pour la nuance.** Le drame de la rue d'Aubagne a eu lieu le 5 novembre 2018. Nous sommes aujourd'hui en septembre 2023. Pourquoi est-ce aussi long ?

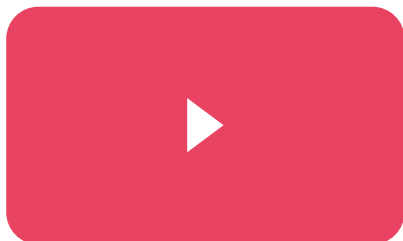
(DY)

• **Le temps administratif est long.** L'habitat indigne est un habitat privé. Quand les acteurs publics et institutionnels veulent prendre la main sur la situation de l'habitat privé, cela prend du temps. Immédiatement après l'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne, les procédures ont été lancées (déclaration d'utilité publique, expropriation...). Ces procédures ont pris beaucoup de temps. Nous sommes aujourd'hui, en 2023, à peine en train de récupérer les clés de ces immeubles.

(GO)

• **L'un des deux immeubles** à Marseille était géré par Marseille Habitat, qui a mis 10 ans pour acheter la totalité des plateaux car, au rez-de-chaussée, un commerçant refusait de vendre.

• **Nous allons maintenant** regarder un reportage qui montre que vous vous êtes mis en marche.



Une vidéo présente une opération de réhabilitation de l'habitat dégradé qui concerne 182 immeubles dans le

centre-ville de Marseille. Ces immeubles sont devenus propriété publique et vont être transformés, pour une bonne part, en logements sociaux.

(GO)

• **François-Xavier GUIS**, vous êtes Président de la Fnaim Aix-Marseille-Provence et également maire de La Tour d'Aigues. Comment réagissez-vous à ce reportage ?

François-Xavier GUIS

• **Je voudrais d'abord** remercier Franck CARRO parce que ses équipes réalisent un travail extraordinaire. Au niveau local, nous travaillons ensemble, entre la Fnaim et l'Unis.

(GO)

• **Franck** est le Directeur général de la SPLA-IN.

(FXG)

• **Nous sommes allés le voir** ensemble avec Nicolas RASTIT. David YTIER

joue un rôle moteur. Il nous rassemble et sait être efficace sur ces problématiques.

• **L'habitat dégradé** à Marseille est en centre-ville. Il est dans un état tel que personne ne peut le rénover. Le coût est trop élevé. C'est ce qui justifie l'intervention de l'État.

• **Il faut dire aussi que**, pour gérer des immeubles aussi dégradés, il faudrait que nos honoraires de syndic de copropriétés soient de 1.000 euros par jour.

• **Il y a bien longtemps**, nous avons déjà alerté la mairie de Marseille sur la situation. Nous avons même proposé de réaliser une cartographie des immeubles dégradés. Malheureusement, nous n'avons pas été entendus.

• **Seule la prévention** permet d'éviter d'arriver à des états aussi dégradés. Il faut agir en amont. Nous avons notre part de responsabilité. Il faut dire aussi que ce sont souvent des immeubles qui



XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

ont été gérés par des syndics bénévoles ou qui n'ont pas été gérés du tout.

(GO)

- **Les syndics** doivent-ils dénoncer les marchands de sommeil ?

Nicolas RASTIT

- **Aujourd'hui**, à Marseille, le marché a été assaini. Le problème, ce ne sont plus vraiment les marchands de sommeil, mais les propriétaires occupants qui n'ont pas les moyens de réaliser des travaux.

(GO)

- **Quelle** est la responsabilité des propriétaires ?

François-Xavier GUIIS

- **Nous devons dire la vérité** à nos clients. S'ils ne mettent pas les moyens pour rénover leur immeuble, nous ne pouvons plus le gérer, il faut démissionner et basculer sur du judiciaire.

(GO)

- **Quelle part** l'Anah prend-elle dans ce combat contre l'habitat indigne ?

Jessica BROUARD-MASSON

- **Nous avons une batterie** diversifiée d'outils opérationnels pour repérer l'habitat indigne et apporter des financements opérationnels, que ce soient des copropriétés dégradées ou de l'habitat ancien dégradé. Nous avons des dispositifs de recyclage de l'habitat indigne qui nous permettent de financer les déficits d'opération après que l'immeuble a fait l'objet d'une appropriation publique.
- **En décembre 2018**, l'Anah a voté des financements exceptionnels à destination des collectivités marseillaises

pour recruter des chefs de projet afin d'amorcer une opération programmée d'amélioration de l'habitat transitoire sur le centre ancien pour accélérer l'intervention.

- **Nous accompagnons** des petites communes comme les grandes métropoles.

(GO)

- **David YTIER**, vous préparez la renaissance du centre-ville de Marseille. Quel est le plan de route ?

(DY)

- **Nous voulons marcher** sur nos deux jambes, à savoir l'incitatif et le coercitif. Nous pouvons, à la métropole, mettre en place le permis de louer et demander des sanctions contre ceux qui continuent à louer de l'habitat indigne, mais

en même temps, nous imaginons des dispositifs pour compléter les financements et aider les propriétaires qui veulent rénover leur bien.

- **Cela dit**, la puissance publique ne pourra pas s'approprier tous les biens dégradés et les rénover, car le coût serait exorbitant. Nous allons nous concentrer sur les immeubles les plus dégradés, mais nous souhaitons que 80 à 85 % des immeubles dans ces secteurs restent de la propriété privée.

(GO)

- **D'autres SPLA-IN** ont-elles créées en France ?

(DY)

- **Une 2^{ème}** vient d'être créée pour s'occuper des écoles à Marseille.



XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

QUALISR : LES SYNDICS EN PREMIÈRE LIGNE

Olivier SAFAR, Président QualiSR
Olivier DUMONT, FDI Montpellier



Gaby OLMETA

• **Olivier SAFAR** est le président de QualiSR, mais également le président de la Commission Copropriété à l'Unis. Nous allons parler d'un dispositif qui est méconnu : QualiSR. Pouvez-vous nous expliquer ce qu'est QualiSR ?

Olivier SAFAR

• **Bonjour à tous.** QualiSR est une association loi 1901 qui s'appelle les syndicats de redressement et de prévention. Elle regroupe depuis 2015 une cinquantaine de syndicats, mais également l'USH, l'Unis, la Fnaim et les opérateurs des différents territoires et collectivités : l'Anah, le ministère du logement, toutes les USH et les bailleurs sociaux, Soliha, Urbanis, Citémétrie et de nombreux intervenants.

(GO)

• **Que décernez-vous ?** Un label ? Un certificat ?



(OS)

• **Nous avons deux niveaux.** Le premier niveau est celui des membres de QualiSR. Nous sommes là pour essayer de trouver des solutions aux copropriétés en difficultés et les mettre en œuvre. Ensuite, nous avons une partie

de certification : ce sont alors des spécialistes qui gèrent ces copropriétés en difficultés.

• **Je tiens à le dire aujourd'hui,** nous avons des copropriétés en fragilisation. Le but du jeu est que mes confrères qui

XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023



sont syndics puissent rendre compte de cette situation pour éviter qu'elles ne basculent en difficultés.

(GO)

• **FDI** a choisi de se lancer dans cette spécialité si exigeante. Pourquoi ?

Olivier DUMONT

• **Bonjour à tous.** FDI est un groupe coopératif, engagé depuis plus de 110 ans sur son territoire, le Langue-doc-Roussillon. Dès l'origine, FDI s'est engagé dans l'accession à la propriété des ménages les plus modestes. Nous faisons partie du réseau Procivis qui accompagne la politique de la ville à l'échelon national.

(GO)

• **Vous passez** une certification.

(OD)

• **Chaque année,** nous avons un audit qui vérifie si le référentiel qui a été établi est respecté et la certification est passée tous les trois ans.

(GO)

• **Le dispositif** QualiSR est exigeant.

(OD)

• **Oui,** nous devons respecter une méthodologie et une rigueur dans le travail.

(GO)

• **Par qui** êtes-vous payés ?

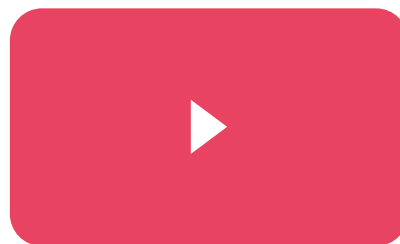
(OD)

• **Sur notre structure,** nous exerçons l'ensemble des métiers de l'immobilier. Aujourd'hui, nous gérons 260 copropriétés sur Montpellier métropole, le littoral et sur Nîmes. Cette activité QualiSR concerne 15 copropriétés.

(GO)

• **Je vous propose** de découvrir un reportage qui illustre le travail que vous réalisez dans deux copropriétés.

Une vidéo présente l'intervention de FDI Habitat au sein de la Résidence du Lac (300 logements) et de la copropriété du Petit Bard (860 logements).



(GO)

• **Comment** les gestionnaires réagissent-ils quand vous leur dites qu'ils vont s'occuper d'une résidence difficile ?

(OD)

• **Sur le Petit Bard,** notre intervention a démarré en 2006 et a été à peu près finalisée en 2015. Un travail de proximité a été réalisé avec la collectivité de Montpellier.

• **La Résidence du Lac** est une copropriété qui est sous administration judiciaire depuis deux ans et que nous avons récupérée il y a un an : tout le

travail est devant nous. Les gestionnaires qui gèrent ces résidences sont volontaires.

(GO)

• **Ils ont** une appétence pour la relation humaine.

(OD)

• **Oui,** la relation humaine est primordiale dans cette activité. Quand nous arrivons, les copropriétaires se sentent abandonnés par tout le monde. Il faut recréer du lien et des instances décisionnaires dans la copropriété.

(GO)

• **Olivier SAFAR,** que peut apporter QualiSR ?

(OS)

• **Le syndic** qui gère ces copropriétés en difficultés doit y consacrer beaucoup plus de temps. Pour ce travail, vous avez droit à une aide complémentaire de l'Anah. Attention, cette aide est toujours versée après, avec un certain délai.

(GO)

• **Merci beaucoup** pour ces explications. Quel est le rôle des syndics dans le rétablissement de ces résidences en difficultés ?

(OS)

• **Je lance un appel** à mes confrères.

• **Nous comptons** sur vous pour repérer les copropriétés en fragilisation et mettre en place un plan d'actions. Entre 2020 et 2023, l'Anah a identifié plus de 28.000 syndicats de copropriétaires qui sont fragilisés. Il nous appartient de les identifier et de mettre en place un plan pour éviter que ces copropriétés ne basculent dans des difficultés encore plus grandes.

XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

LA VILLE DE DEMAIN

Jean BERTHOZ, Syndic de copropriété

Jean-Luc CHAUVIN, Président de la CCI Aix-Marseille-Provence

Hervé GATINEAU, Directeur Grands Projets (Eiffage)

François DAPILLY, Chef de projet innovation durable (Eiffage)



Gaby OLMETA

• **Nous avons voulu** vous présenter le projet Smartseille, qu'Hervé GATINEAU a suivi depuis sa création jusqu'à la livraison des clés.

Hervé GATINEAU

• **Smartseille** est né du laboratoire à idées d'Eiffage. Euromed et la Ville de Marseille ont décidé d'en faire le premier îlot démonstrateur en venant l'implanter sur une ancienne usine à gaz (au sens propre du terme). Smartseille s'étend sur 58.000 m² et représente 380 logements et 30.000 m² de bureaux. La dernière entreprise qui s'y est installée est Free Pro (siège national). Les caractéristiques de cette opération sont des vues mer exceptionnelles et la notion de parc habité : les immeubles montent le plus haut possible pour ne pas gaspiller le foncier. Sans jamais être IGH.

• **Il a fallu trouver** des solutions pour compenser l'absence totale de commerces à cet endroit. Smartseille se veut *low cost et easy tech*. Ce pro-

gramme mobilise tout un ensemble de partenaires : l'État, les grands groupes, les startups, les syndicats et les gestionnaires qui jouent un rôle primordial et l'ensemble du tissu associatif.

• **Les prix sont maîtrisés** puisque nous arrivons, pour un appartement avec vue mer à 180 degrés, à 3.000 euros/m²



y compris le parking. Les places de parking ne sont pas attribuées (remplacement de la propriété par l'usage) afin d'optimiser leur utilisation.

• **Pour diminuer les coûts**, nous avons travaillé sur la solidarité énergétique. Ainsi, le chaud des locaux tertiaires sert à fabriquer de l'eau chaude sanitaire gratuite pour le logement voisin. Grâce à ce dispositif, le coût de l'énergie est bas (580 euros TTC par an, contre 1.400 pour la moyenne française) et sera stable pendant 27 ans.

• **Nous avons également introduit** des innovations comme la dépollution par les champignons, l'éclairage naturel par de la fibre, la biodiversité, l'agriculture urbaine... Pour la première fois à Marseille, nous avons supprimé les locaux pour les ordures ménagères en rez-de-chaussée au profit de points d'apport volontaire à l'extérieur. La grande surprise, c'est que les habitants jouent le jeu.

• **Nous avons créé 3 petits studios** partagés par copropriété, qui peuvent être loués pour un jour, un week-end, une semaine, un mois, pour le prix de 15 euros la location, 18 euros le ménage, 15 euros de frais de blanchisserie. C'est une vraie réussite.

• **Nous avons aussi travaillé** sur le logement évolutif, mais je n'ai pas le temps d'en parler.

• **Nous avons installé** un tablophone dans chaque logement, ce qui permet d'avoir accès à un portail de services variés (stationnement, énergie, conciergerie...). La conciergerie est notre réponse à l'absence instantanée de commerces. Au-delà des services proposés, elle joue le rôle de bar du village où se retrouvent l'ensemble des habitants.

XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

(GO)

• Une opération Smartseille 2 est déjà dans les cartons, n'est-ce pas ?

François DAPILLY

• **Oui.** Elle est également pilotée par Hervé. Au niveau de la holding du Groupe, nous avons la volonté d'accompagner les équipes pour prolonger cette démonstration. Grâce à Smartseille 1, nous avons un retour d'expérience sur ce qui fonctionne et ce qui ne fonctionne pas.

(GO)

• **Quelles** sont les satisfactions et les déceptions ?

(FD)

• **Nous avons fait intervenir** une startup de laboratoire pour dépolluer les sols par les champignons. Ce dispositif n'a pas été une réussite totale... La conciergerie et la boucle à eau de mer sont des réussites. En revanche, le coaching énergétique n'est pas compa-

tible avec la boucle à eau de mer, car la facture énergétique des habitants est nulle.

(HG)

• **Quand** on s'appuie sur du 100 % technologique sans humain, c'est beaucoup plus compliqué.

(GO)

• **C'est une grande leçon.** Jean-Luc CHAUVIN a été agent immobilier, syndic et ADB : il est donc du métier. Il est aujourd'hui le très respecté président de la CCI Marseille-Provence. La ville de demain est un sujet qui vous intéresse au premier chef. Vous avez une approche un peu particulière puisque vous dites que le territoire de Marseille doit être un territoire expérimental.

Jean-Luc CHAUVIN

• **Merci à l'Unis** d'avoir choisi d'organiser son congrès annuel à Marseille. Depuis

des années, au niveau au monde économique et de la CCI d'Aix-Marseille Provence, nous travaillons sur la ville de demain. Aujourd'hui, nous constatons que nous sommes confrontés à des freins qui bloquent les initiatives des entreprises privées. Je prends deux exemples.

• **À Genève,** 50 % des bâtiments nouveaux et existants seront raccordés en 2035 à la boucle d'hydrothermie. Inciter au raccordement à la boucle de thalassothermie sur Euromed ne suffit pas, il faut l'imposer et faire en sorte que le surcoût de ces innovations soit compensé par une autorisation de construire des m² supplémentaires.

• **Deuxième exemple,** l'Espagne est la championne d'Europe de la réutilisation des eaux usées pour le nettoyage des rues, l'arrosage des parcs et l'irrigation des terres agricoles, etc. Nous avons deux grands groupes français, Veolia et Suez, qui y sont implantés. Pourquoi ne pas les autoriser à faire en France ce qu'ils font très bien en Espagne ?

• **Il faut laisser faire** aux entreprises leur métier d'innovation et mettre en place des règles vertueuses, pas coercitives. C'est comme cela que nous bâtirons la ville de demain.

(GO)

• **Pouvez-vous** nous donner quelques éléments sur Smartseille 2 ?

(FD)

• **Dans Smartseille 2,** nous voulons que les eaux usées soient réutilisées pour l'arrosage des espaces verts et dans les logements. Deux sociétés nous proposent ce système qui permet de réaliser un gain substantiel au niveau des charges (20 euros). Pour pouvoir le déployer, il faut lever des contraintes





réglementaires et normatives. Le principe de précaution est parfois trop fort.

(HG)

- **Le projet** sera implanté sur 45.000 m² avec une égale proportion entre des logements et des bureaux. L'enjeu est de concrétiser la ville du quart d'heure, dans laquelle toutes les fonctions sont à proximité. Il y a un vrai sujet sur le commerce. C'est un élément sur lequel nous devons travailler.

(GO)

- **Quel est** le point de vue des syndicats ? Cette ville de demain ne se gère pas tout à fait de la même manière.

Jean BERTHOZ

- **Oui**, il faut former nos équipes pour les aider à comprendre les nouvelles prestations, afin qu'elles puissent faire de la pédagogie auprès des occupants. il faut expliquer ce qu'est un parking mutualisé.

(JB)

- **Oui**, l'outil est merveilleux, mais il faut expliquer comment il fonctionne de manière pratique. Nous en revenons à l'humain.

(HG)

- **Il s'agit** d'une vraie révolution pour les gestionnaires des syndicats, qui doivent monter en compétences pour maîtriser toutes ces innovations techniques.

(GO)

- **Comment** pallier l'absence de commerces ?

(JLC)

- **Dans la ville du quart d'heure**, il faut que toutes les fonctions soient accessibles à proximité. Une expérience très intéressante est menée dans le nord de



l'Europe : le commerçant vit au-dessus de son commerce, ce qui lui permet d'élargir ses plages horaires d'ouverture. Dans la ville de demain, il faut travailler sur la mixité des bâtiments, sur le développement des commerces de proximité, sur le développement des espaces verts et des lieux collectifs... Tout cela existe déjà ; pour pouvoir financer le développement des innovations et améliorer la qualité de l'habitat, il faut autoriser la construction de m² supplémentaires.

(GO)

- **Faut-il** nécessairement construire toujours plus haut et plus dense ?

(FD)

- **Ni oui ni non.** La réponse est très locale.

(GO)

- **Le vrai sujet** est la qualité des espaces verts au rez-de-chaussée.

(HG)

- **Oui**, car les espaces verts permettent de supporter la densification et créent des îlots de fraîcheur. En revanche, avec les épisodes de sécheresse, nous voyons de plus en plus de copropriétés qui coupent l'eau. À Smartseille par

exemple, l'arrosage coûte 31.000 euros par an. Nous travaillons donc à la réutilisation de ces eaux, avec tous les freins réglementaires que vous pouvez imaginer.

(FD)

- **D'après des chercheurs** qui ont travaillé sur le sujet, les gens se sentent mieux quand ils ont une vue sur la nature, et encore mieux si cette nature est une nature libre et non un gazon.

(GO)

- **L'équilibre économique** de ces opérations existe-t-il vraiment ?

(HG)

- **Oui.**

(FD)

- **La notion** de coût global est essentielle.

(JLC)

- **Il faut raisonner** en investissement et en fonctionnement, et pas uniquement en investissement.

(GO)

- **Nous avons ouvert** quelques portes. Merci à tous. Je voudrais que l'on remercie plus particulièrement le rédacteur en chef des Dossiers de l'immobilier : Jean BERTHOZ.

CAS PRATIQUE / OPTIMISATION DES FRAIS DE CABINET : COMMENT DIMINUER NOS CHARGES ?

• **Frédéric JUGÉ** s'intéresse à l'excellence opérationnelle, mais pas uniquement. Comment aborder la relation client dans les meilleures conditions ? Comment développer son business ? C'est son obsession.



LA VILLE DE DEMAIN

Jean-François TRABLY, Président de la Commission Immobilier d'entreprise de l'Unis

Muriel TRICHASSON, Commission Rénovation, Commission Copropriété, Commission Immobilier d'entreprise, Commission Innovation



QUEL AVENIR POUR LA TRANSACTION APRÈS L'AVIS DE L'AUTORITÉ DE LA CONCURRENCE SUR L'ENTREMISE IMMOBILIÈRE (ADLC) ?

Vincent LECAMUS, Conférencier immobilier et Proptech

Cyril JANIN, Président de Bien'ici

Olivier COLCOMBET, Représentant du collège des mandataires de l'Unis

Martine CARDOUAT, Présidente de la Commission Transaction de l'Unis

Jean-Philippe HAMON, AJP Immobilier



Gaby OLMETA

• **Martine CARDOUAT**, que faut-il retenir de ce rapport ?

Martine CARDOUAT

• **Nous avons été auditionnés** fin 2022 avec les têtes de réseaux sur notre

métier. Le rapport de l'Autorité de la Concurrence a été émis mi-juin sur dix points. Je vais les condenser en trois points.

- **Le premier concerne** la loi Hoguet. Cette loi est-elle aujourd'hui adaptée pour exercer notre métier ? Laisse-t-elle entrer de nouveaux acteurs de l'immobilier ?
- **Le deuxième point** portait sur nos honoraires. Nous, les Français, nous avons des honoraires transaction plus élevés que l'Europe. Pourquoi ? Ne faut-il pas abroger le paiement des honoraires à l'acte au profit du paiement à la prestation ?
- **Le troisième point** était l'amélioration de l'information des vendeurs et des acquéreurs par le biais des plateformes, et également dans l'exercice au quoti-

dien de notre métier. C'est ce que nous faisons déjà. Nous l'avons dit à l'Autorité de la Concurrence. Nous sommes plutôt pour l'information et l'accompagnement de nos acquéreurs et de nos vendeurs. C'est d'ailleurs comme cela que nous défendons nos honoraires.

(GO)

• **Imaginons que** les préconisations de l'Autorité de la Concurrence soient suivies. Nous avons demandé à Vincent LECAMUS, le cofondateur du site Immobilier 2.0, de nous présenter ce qui pourrait se passer.

Vincent LECAMUS

- **Bonjour à tous** et merci pour l'invitation. Je voudrais commencer par répondre aux deux questions que tout le monde se pose :
 - l'image qui est derrière nous a bien été



XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

générée par une intelligence artificielle en moins de 30 secondes.

- Il existe de grandes chances que le gouvernement dérégule la profession immobilière. Il s'est déjà attaqué à d'autres activités réglementées comme les huissiers et les notaires.



VIDEO DE L'INTERVENTION
DE VINCENT LECAMUS

(GO)

- **Merci, Vincent.** J'ai noté que vous avez les honoraires les plus chers d'Europe. Est-ce aussi clair que cela dans votre esprit ?

Olivier COLCOMBET

- **Il est intéressant** de se comparer, mais on nous compare à charge. En Allemagne, la commission est partagée entre le vendeur (3 %) et l'acqué-



reur (3 %). Elle s'élève donc à 6 %.

En France, on paye 6, 7, 8 % à des notaires, ce qui est beaucoup plus lourd que les 4 que nous facturons.

(GO)

- **Cet argent** va à l'État, pas aux notaires.

(OC)

- **Oui.** En Norvège, le taux n'est que de 1,5 %. Comme le disait Vincent, les professionnels de l'immobilier québécois ont 97 % de l'intermédiation parce qu'ils ont le mandat exclusif. Dans les pays anglo-saxons, la part est de 95 %, mais ils ne sont pas limités par la loi Hogue. Leur commission s'élève de 1 à 2 %, mais ils doublent leurs revenus avec des commissions sur toutes les prestations que nous, en général, n'avons pas le droit de vendre à nos propriétaires.

- **L'Unis** prône depuis très longtemps l'agent mandataire ou immobilier comme tiers de confiance. Si nous sommes tiers de confiance, nous amenons une prestation et nous pouvons la facturer. Finalement, ce qui est important, c'est la base, pas le taux. Aujourd'hui, nous représentons 75 % du marché, le reste n'est pas intermédié. Il vaudrait mieux en représenter 97 % et être positionné comme le tiers de confiance qui accompagne les Français dans toutes leurs initiatives immobilières.

(GO)

- **Sur cette question** du montant des honoraires, que dites-vous ?

Jean-Philippe HAMON

- **Je suis d'accord**, mais nous sommes obligés d'avoir des honoraires qui nous permettent de supporter les charges qui sont plus importantes en France que dans les autres pays.

(GO)

- **L'une des pistes** pour baisser les honoraires serait le saucissonnage.

Martine CARDOUAT

- **À chaque étape** du processus de vente, nous pourrions faire payer une prestation au vendeur, mais ce serait perdre les fondamentaux de notre métier : l'accompagnement. J'accompagne le vendeur du début jusqu'à la fin et j'encaisse mes honoraires au moment de l'acte, c'est-à-dire la réalisation de la vente.

Cyril JANIN



- **Je reviens** sur l'exemple de la Norvège. On ne peut pas comparer des réalités différentes. L'Autorité de la Concurrence s'est trompée. La TVA représente 20 points de différence. En Norvège, l'agent immobilier est aussi notaire. Il y a 5 ans, il prenait 1,54 % pour faire agent immobilier et notaire. Cela a des conséquences. Quand le prix est bas, il y a 0 % de transaction entre particuliers. Deuxième conséquence, la durée de vacance est de 2,5 ans, contre 8 à 10 ans en France.

- **On se rattrape** fois quatre sur le volume et 30 % de plus puisqu'il n'y a pas de

vente entre particuliers. En Norvège, c'est le particulier qui vend qui paye tous les frais de communication. Autre particularité, tout est optimisé, c'est-à-dire que la visite dure une seule journée. À la fin de la journée, le bien est mis aux enchères et est vendu. L'Autorité de la Concurrence a repris une étude très légère qui compare des choux et des navets.

(GO)

• **En quoi** le saucissonnage vous gêne-t-il ?

(OC)

• **Nous pourrions nous adapter**, mais aujourd'hui, la loi Hoguet ne permet pas de vendre une prestation. Si l'on saucissonne (annonce, visite, etc.), le particulier paiera probablement plus cher in fine. Aujourd'hui, en France, nous sommes payés à 100 % au résultat, c'est-à-dire que tant que nous n'avons pas vendu le bien, nous n'avons pas de revenus. Il s'agit d'une particularité française, qui n'est pas prise en considération.

• **Nous sommes** dans un marché très dur. Depuis deux mois, on ne parle que de donner du pouvoir d'achat aux Français. Nous sommes simplement une arme de communication ! Je ne crois pas que les mesures préconisées par l'Autorité de la Concurrence permettront de redonner 3 milliards d'euros de pouvoir d'achat aux Français. Les vendeurs qui passent par un coach n'ont pas la garantie que leur bien sera vendu. En cas d'échec, ils reviennent vers un professionnel, mais ils ont déjà payé le coach.

• **Les actions menées** aujourd'hui entre SeLoger et Meilleurs Agents sont plus risquées pour nous, car, s'ils amènent le vendeur et l'acquéreur, nous serons cantonnés au rôle d'ouvreur de portes.



Jean-Philippe Hamon

AJP Immobilier

(GO)

• **Hier**, le ministre a dit qu'il avait d'autres chats à fouetter que la modification de la loi Hoguet.

(MC)

• **En effet**, c'est ce qu'il a dit. Maintenant, la loi Hoguet peut évoluer. D'ailleurs, elle a déjà évolué depuis 1970. Je pense que nous aussi, nous pouvons évoluer dans nos métiers. C'est le bon moment de se poser des questions. Nos équipes souffrent. Pensons à l'avenir.

(CJ)

• **Sur les dix dernières années**, les agents immobiliers ont lâché beaucoup et n'ont pas compris l'importance des données. Ils ont confié leurs données à des tiers si bien qu'aujourd'hui, le particulier sait, par exemple, qu'une visite avec 10 photos vaut 75 euros. À force de tout saucissonner, vous ne maîtriserez plus vos prestations. Voilà le piège qui se cache dans le rapport de l'Autorité de la Concurrence.

• **Vous avez donné** vos biens vendus gratuitement à un acteur qui, après, en fait

son fonds de commerce. Maintenant, vous payez des lits de vendeur, vous allez donner 30 % de vos honoraires au Groupe SeLoger Meilleurs Agents. Purplebricks avait le même actionnaire que SeLoger en France.

(MC)

• **On oublie** tout l'accompagnement du vendeur et de l'acheteur. Certaines ventes sont faciles et ne passent pas par une agence, mais d'autres ne peuvent pas se réaliser sans un agent immobilier. Cet accompagnement est notre valeur ajoutée.

(GO)

• **N'est-ce pas** la réponse de ceux qui ne veulent pas changer ?

(CJ)

• **Si j'ai un seul conseil** à vous donner, lisez les CGV que vous signez. Au mois de janvier, un portail immobilier peut devenir le 1^{er} réseau de mandataires de France si vous ne faites rien. Si vous consultez en détail le CGV Meilleurs Agents, vous verrez que vous devenez comadataires. Le portail immobilier de

XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

SeLoger a pris sa carte T en septembre 2022 et exerce maintenant votre métier. Il s'agit d'un vrai danger. Pourtant, personne n'en parle !

(OC)

• **Derrière SeLoger**, vous avez le fonds KKR, c'est-à-dire le modèle allemand. Dans ce modèle, quand vous travaillez avec un apporteur d'affaires du type Meilleurs Agents, vous lui laissez 50 % de la commission et, s'il y a une banque, l'apporteur d'affaires récupère toujours 50 %, la banque 10 % et vous seulement 40 %.

• **Le nombre d'annonces** a considérablement baissé ces dernières années. Ils étaient payés à l'emplacement. Le fonds KKR a pour objectif, non pas la rentabilité, mais la cession à un prix bien supérieur. Comment vont-ils chercher de la valeur pour leurs actionnaires (et pas pour les clients que nous sommes) ? En essayant de générer plus de revenus et plus d'EBITDA. Leboncoin dégage 66 % de résultat avant impôt, ce qui est indécent. Ce sont nos alliés, mais ne

les laissons pas aller trop loin. Soyons vigilants.

(JPH)

• **L'État a mis** un coup de pied dans la fourmilière, ce qui a provoqué des peurs. Je ne suis pas certain que cela ait de grandes répercussions demain.

(GO)

• **Le ministre a dit que** les préconisations de l'Autorité de la Concurrence ne sont pas son affaire pour l'instant.

(MC)

• **Il est important de s'unir** pour faire face à ces attaques. L'ensemble des professionnels têtes de réseau, issus de différents syndicats, se sont réunis par deux fois pour se parler. Nous nous mettons en ordre de bataille, pour préparer un rapport chiffré qui sera émis d'ici la fin de l'année.

(CJ)

• **C'est le moment** de se pencher sur les modes de fonctionnement, la désintermédiation, les prestations, etc. Le 22

juillet, j'étais à Matignon et la conseillère logement m'a dit qu'elle n'avait aucune donnée.

(GO)

• **D'où ont-ils tiré** le chiffre de 3 milliards d'euros d'économies potentielles ?

(CJ)

• **Il s'agit de** la réponse du gouvernement aux professionnels de l'immobilier qui lui demandaient des aides. C'est de bonne guerre ! L'Autorité de la Concurrence est totalement indépendante. C'est un point important. Ainsi, alors que le gouvernement était favorable à une fusion TF1-M6, l'Autorité de la Concurrence ne l'a pas validée. Encore une fois, le gouvernement manque de chiffres. Celui qui possède la donnée possède le pouvoir.

(GO)

• **Vous conseillez** à l'Unis de fournir des chiffres.

(CJ)

• **Oui**, car le gouvernement en manque.

(GO)

• **Quelle** leçon tirer de tout cela ?

(OC)

• **Nous sommes** un peu perdus, car nous ne savons pas quel est l'objectif réel de cette étude. Le ministre a été plutôt dans le soutien hier, mais sur ce sujet, ce n'est pas son ministère qui décidera. Tout change. À nous de nous adapter aux évolutions et d'en ressortir plus fort.

(GO)

• **Vous allez** suivre le sujet avec beaucoup d'attention.

(MC)

• **Oui**. Je remercie tous les membres de la Commission.



XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

PRIX RÉNOVERT 2023 UNIS/BANQUES POPULAIRES

Éric BRICO, Président métier Promoteurs-Rénovateurs

Marina OLMO, Responsable des projets marché des professionnels de l'immobilier, banque de proximité et assurance, Banques Populaires

Olivier CERVERA, référence Green Banques Populaires

Dominique ESTROSI-SASSONE, Sénatrice des Alpes-Maritimes, Présidente du jury 2023

• **Les différents prix** RénoVert 2023 sont ensuite décernés.

• **Le lauréat** dans la catégorie « Résidentiel » est la Société TERRA LOTI à Nîmes pour un programme nommé « Le 19 ». Karen WINKLER et toute son équipe sont récompensées.

• **Le lauréat** dans la catégorie « Tertiaire » est la Société Arioste Immobilier pour le programme « Vela Verde ». Marc PIGEROULET et toute son équipe sont félicités.

• **Un Prix « Coup de Cœur »** est décerné au Groupe Legendre pour une opération « Mama Shelter » à Rennes (réhabilitation de l'ancien hôtel des monnaies situé place des Lices, qui a abrité dans les années 70 le siège de la Banque Populaire de l'Ouest.)



VIDÉO DE LA PRÉSENTATION
DES PROJETS ET DE LA REMISE
DES PRIX RÉNOVERT 2023

XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

LES 30 MINUTES INNOVATION

Renaud DALBERA, Président de la commission Innovation de l'Unis

Renaud DALBERA

• **Nous en sommes** à la 7^{ème} édition des trophées Unis de l'innovation. Cette édition est très importante parce que nos clients ont besoin davantage d'aide et parce que l'innovation a besoin de soutien du fait de l'essoufflement des levées de fonds.

Gaby OLMETA

• **Cette année**, il y a une nouveauté de taille. Vous allez élire le trophée des professionnels. Vous allez écouter les 6 nommés et à l'issue, vous voterez.

PITCH DES ENTREPRISES INNOVANTES

- **Les directeurs** ou responsables commerciaux des entreprises sélectionnées sont invités à présenter leurs sociétés.
- **La société Danim** permet de créer des vidéos professionnelles très facilement.
- **Goodloc** accompagne les professionnels dans la digitalisation de leurs métiers avec sa « Digital factory ».
- **Horace Assure** propose le premier CRM de la relation locataire complètement intégré.
- **Koutravo** permet d'estimer très facilement le montant des travaux à réaliser et, prochainement, mettra à disposition une estimation du coût des travaux de rénovation énergétique.

• **Kwarto** propose d'élaborer une maquette 3D très simple d'un immeuble, qui s'enrichit au fur et à mesure jusqu'à devenir la plus complète possible.

• **Wimmov** permet de gérer très facilement la recommandation et l'accompagnement des apporteurs d'affaires.

REMISE DES TROPHÉES UNIS DE L'INNOVATION 2023

• **À l'issue** du vote du public, le lauréat du Trophée des professionnels est Goodloc (Verlingue). Alexandre COHEN et ses équipes sont félicités.

• **Le prix de l'innovation** est attribué par la Commission Innovation à Kwarto. Fabrice POMMIER et ses équipes sont récompensés.



XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

ChatGPT : QUELS CAS D'USAGE DANS L'IMMOBILIER ?

Vincent PAVANELLO, fondateur de Mister IA



Retrouvez régulièrement le sommaire des études paraissant ou à paraître dans la revue mensuelle **Administrer** éditée par l'Unis, disponible au numéro ou sur abonnement

Novembre 2023 - N° 580

- **Vente d'immeuble** - Chronique de jurisprudence (CNAM ICH Pays de la Loire)
- **Bail commercial** - État des lieux de l'application de la TVA en baux commerciaux (Samuel Drouin)

Décembre 2023 - N° 581

- **Loi Hoguet** - Chronique de jurisprudence agent immobilier (Olivier Beddeleem)
- **Fiscalité** - 2 taxes spécifiques sur la cession de terrains devenus constructibles (Claude Badrone)

Janvier 2024 - N° 582

- **Copropriété** - Impact de la fermeture des loggias au regard du droit de la copropriété et du droit de l'urbanisme
- **Copropriété** - Les punaises de lit



administrer@unis-immo.fr

CLAMEUR, MODE D'EMPLOI

Jean-Michel CAMIZON, Président de Clameur

- **Clameur** est l'observatoire des loyers français, le seul observatoire qui est fabriqué par les professionnels, pour les professionnels, basé sur des baux signés et non sur des annonces. C'est un outil qui vous est destiné.

- **Depuis que** nous avons repris la main il y a environ quatre ans et que nous avons refondu le site Clameur et les services qu'il propose, nous avons deux axes.

- **Le premier axe** est politique. Une partie de la politique du logement décidée par nos gouvernants s'appuie sur l'observatoire SeLoger qui est basé sur les annonces. Nous avons beaucoup travaillé pour essayer de redonner à Clameur la place qui lui est naturelle. Nous avons signé en premier avec l'ANIL, ce qui nous permet de respecter la loi. Depuis quelques années, dans les zones tendues, les professionnels qui font de la gestion locative sont tenus de communiquer leurs données locatives pour avoir leur attestation en fin d'année. Quand vous passez par l'observatoire Clameur qui est référencé comme un collecteur, vous recevez automatiquement cette attestation.

- **Nous avons récemment** signé un partenariat avec Action Logement pour étendre notre périmètre d'observation en intégrant les loyers intermédiaires.

- **Nous sommes en permanence** en relation avec le ministère, en particulier la DHUP. Nous arrivons à discuter avec eux pour faire de Clameur l'un des outils qui permettra de fabriquer la politique du logement.

- **Le deuxième axe** vous est destiné, à vous les professionnels. Clameur est gratuit pour l'Unis, à partir du moment où vous y contribuez. Je vous encourage

à tous à utiliser au quotidien le site clameur.fr pour connaître le montant des loyers dans telle ou telle rue et leur évolution.

- **Le site Internet** a été entièrement refondu. La première approche est cartographique. Vous avez la possibilité de zoomer jusqu'à la zone IRIS (quartier). Quand vous choisissez une zone, vous avez le loyer médian sur la zone, les dernières évolutions, l'ensemble des indicateurs du marché, et ce sur plusieurs années.

- **Nous avons mis en place** un code couleur pour indiquer la fiabilité des données locatives. Si la couleur est verte, cela signifie que le nombre de données est suffisant pour être 100 % fiable du point de vue scientifique.

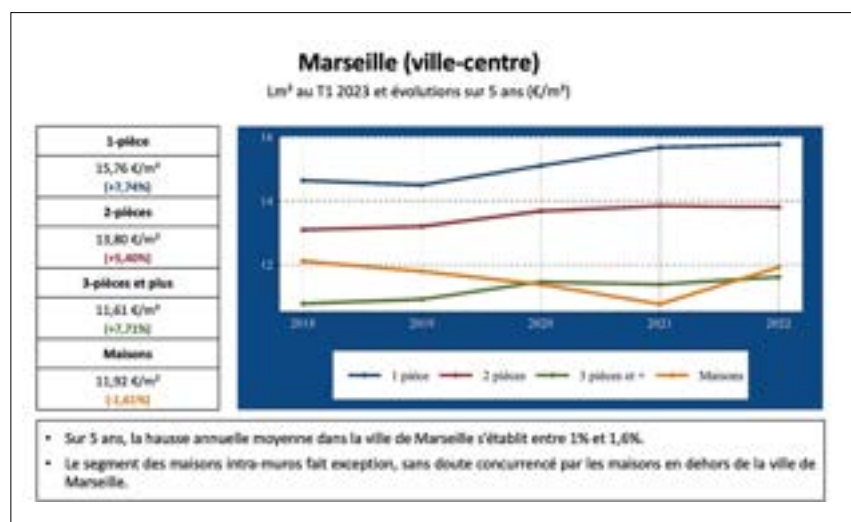
- **Nous avons passé un deal** avec Google qui vous permet d'avoir la photographie de l'adresse qui vous intéresse.

- **Deux nouveautés** vont arriver dans les mois qui viennent :

- l'évolution du dictionnaire de données pour y intégrer les compléments de loyers et les DPE ;
- les modalités de contribution : pour rendre plus faciles et rapides les contributions des agences, vous pourrez venir déposer un fichier Excel sur le site Clameur en Drag & Drop, en faisant évoluer les requêtes des éditeurs.

- **Je vous propose** de consulter les données de Clameur sur les 22 métropoles les plus importantes sur les studios, les 2 pièces et les 3 pièces et plus. Sur 12 mois glissants, la hausse est de 3,42 % sur les studios (juste en dessous de l'IRF plafonné). Les marchés qui progressent le plus en termes de loyers sont ceux qui partent de plus loin : St Etienne, Brest et Rouen. Par ailleurs, c'est à Rennes que la relocation est la plus rapide (moins de 7 jours).

- **Sur les deux pièces**, la hausse sur un an est de 1,42 %, loin des 3,5 %, ce qui prouve que le plafonnement des loyers est une mesure purement politique. Nous n'avons pas besoin de l'encadre-



Arrondissements de Marseille et Aix-en-Provence

Lm² et durées de mise en location au T1 2023

	1 pièce		2 pièces		3 pièces et plus	
	Lm²	Durée de mise en location Nb de jours	Lm²	Durée de mise en location Nb de jours	Lm²	Durée de mise en location Nb de jours
Marseille (ensemble)	16,08	24	13,92	13	11,20	18
Marseille 1	16,12	11	12,46	11	10,13	16
Marseille 2	13,94	26	13,70	14	11,20	20
Marseille 3	15,27	25	13,57	13	11,06	18
Marseille 4	16,78	13	13,17	16	12,45	20
Marseille 5	16,15	16	14,21	14	11,98	19
Marseille 10	13,17	24	13,50	15	11,72	25
Marseille 12	16,23	28	13,31	14	12,24	19
Marseille 13	16,55	17	14,31	14	11,70	19
Marseille 14	14,91	9	17,67	14	10,40	12
Marseille 15	11,36	15	11,45	14	9,62	13
Aix-en-Provence	21,13	22	18,67	14	15,89	18

- Les niveaux de loyer des arrondissements présentent une certaine homogénéité à l'intérieur de chaque segment (à l'exception du 15^{ème} et du 8^{ème} qui se démarquent)
- La durée moyenne de mise en location s'établit autour de 2 semaines pour les 1-pièce et les 2-pièces, autour de 3 semaines pour les 3-pièces.

2020 et 2021, mais sont remontés en 2022.

• **Encadrer** les loyers sur Marseille est donc inutile, mais vous le savez.

• **J'ai listé l'ensemble** des arrondissements de Marseille et d'Aix-en-Provence : vous avez les prix médians au m² et la durée de mise en location. Vous constatez qu'entre les studios et les grands appartements, le rythme de rotation est très rapide, entre 9 et 12 jours.



ment des loyers pour avoir un marché qui se régule tout seul.

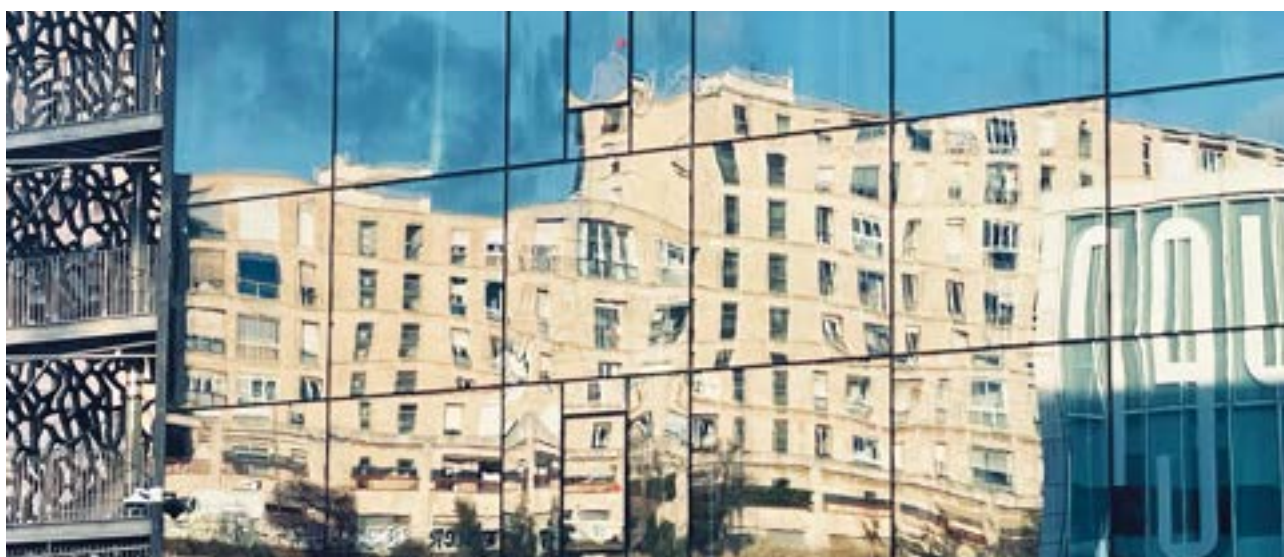
• **Sur les trois pièces** et plus, la hausse sur un an est de 1,21 %.

• **Concernant** les marchés d'Aix-en-Provence, la hausse sur les maisons est

encore plus basse, à 0,47 % sur 12 mois glissants.

• **À Marseille** ville centre, les loyers ont progressé en moyenne de +1 à +1,6 % par an sur 5 ans pour les studios, les deux pièces et les trois pièces et plus. Les loyers des maisons ont baissé entre

• **Je vous invite** à flasher le QR Code qui s'affiche pour être dirigé vers le mode d'emploi de l'utilisation de Clameur.



XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

RÉACTIONS ET PERSPECTIVES SUR LES POLITIQUES DU LOGEMENT

Danielle DUBRAC, Présidente de l'Unis
Dominique ESTROSI-SASSONE, Sénatrice des Alpes
Claire PITOLLAT, députée des Bouches-du-Rhône
Nicolas RASTIT, Président de l'Unis Marseille Provence Corse
Guillaume MACHER, Directeur général de Procivis

Gaby OLMETA

• **Je vous propose** de revenir sur le thème du congrès et sur l'état d'urgence, puis de consacrer la 2^{ème} partie au dossier de la rénovation énergétique des bâtiments.

• **Danielle**, hier, le ministre a fait des annonces.

Danielle DUBRAC

• **Oui**. Le ministre était concis, simple et prosaïque. Nous partageons les mêmes constats. Il faut traiter l'urgence de l'urgence. Il a fait des annonces sur la décentralisation du logement avec plus de moyens, mais plus d'obligations pour ceux qui sont concernés, les acteurs locaux et les collectivités. Il a fait des annonces aussi sur l'accession des primo-accédants. Je pense qu'il est très inquiet pour les jeunes qui ne peuvent pas emprunter 1.000 euros de crédit alors qu'ils peuvent payer 1.000 euros de loyer. Il a fait une annonce impor-

tante quand il a dit qu'il n'y aurait pas de moratoire sur la rénovation énergétique et qu'il a appelé à transformer rapidement en F les logements classés G pour respecter l'échéance de 2025.

• **Le ministre** nous a annoncé, non pas une grande loi logement, mais des petits bouts liés au logement. Des députés présentent des propositions de projets de loi. Mesdames, nous sommes intéressés par votre point de vue. Le DPE collectif par exemple, comment peut-on faire pour tenir le calendrier ?

(GO)

• **Nous parlerons** de la rénovation dans la deuxième partie.

• **Dominique ESTROSI-SASSONE**, puis **Claire PITOLLAT**, je vous pose la même question : y a-t-il urgence ou pas ?

Dominique ESTROSI-SASSONE

• **Oui**, il y a urgence, parce que notre pays traverse aujourd'hui une crise du logement particulièrement grave et inquiétante. Nous le voyons au travers des chiffres de la construction neuve. Le parcours résidentiel est aujourd'hui complètement bloqué. Cette urgence a été annoncée il y a quelque temps. Il aurait fallu la prendre en compte au moment où elle était en train de se nouer.

• **Il faut apporter** des réponses immédiates, mais la politique du logement est la politique du temps long. Elle a besoin de stabilité et de prévisibilité. Or ce n'est pas ce que nous avons pu observer depuis 2017.



Claire PITOLLAT

• **Il y a une double urgence** : l'urgence à délivrer plus de logements et l'urgence à répondre à l'urgence climatique, aux besoins de baisser la consommation du secteur du bâtiment. C'est aussi pour le confort des occupants. Si nous avons fait des avancées avec la loi ELAN et avec la loi Climat et Résilience pour favoriser la rénovation, c'est aussi pour le confort des occupants. Cette urgence rencontre les urgences de délivrer plus de logements et de délivrer des logements qui soient favorables à chacun.

• **Sur le précédent mandat**, nous avons donné des outils législatifs. Pas de grande loi à venir pour l'instant parce que nous avons travaillé sur la loi ELAN. Il faut saluer le travail de la sénatrice qui était rapporteure du texte ELAN.

• **Nous avons structuré** pour simplifier des procédures, pour ouvrir la possibilité des SPLA-IN qui ont été utilisées à Marseille pour rénover le centre-ville à





la suite de l'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne. Tous ces outils aujourd'hui doivent être déployés et massifiés. C'est là où le ministre vient expliquer qu'il faudra adapter des budgets et petit à petit préciser par des textes de loi, aménager ce qui n'a pas pu l'être dans la loi ELAN.

- **Massifier** et structurer la filière, c'est pouvoir déployer toujours plus de MaPrimeRénov' à travers un service public de la rénovation, mais aussi cibler mieux les offres et faciliter le dialogue local : tel est l'enjeu de la décentralisation du logement.

(GO)

- **Guillaume**, le ministre a fait part de sa volonté de donner plus de responsabilités et aussi plus de moyens aux territoires. Qu'en pensez-vous ?

Guillaume MACHER

- **Permettez-moi** de revenir d'abord sur la situation d'urgence. Cette urgence vient de loin. Elle révèle une mutation qui a trois ressorts profonds.
- **D'abord**, un ressort social : au fil du temps, les courbes des prix du logement et des revenus se sont décorrélées.
- **Ensuite**, un ressort démographique : le vieillissement de la population, ce qui

a des conséquences sur le besoin en logements et sur la circulation du capital. Si l'on hérite à 60 ans, compter sur l'héritage pour être primo-accédant, cela pose question.

- **Enfin**, une mutation écologique : il faut consommer moins de terre arable, moins d'eau, moins d'énergie et émettre moins de CO2.
- **Le politique** doit lutter contre une forme de consensus techno-environnementaliste qui s'est installé au sein de l'État : moins de dépenses publiques et moins d'empreinte écologique.

(GO)

- **Après le Covid**, on n'a jamais déversé autant d'argent public !

(GM)

- **Je pense que** cette action publique a permis à de nombreux pans d'activité économique de se maintenir. Ce n'est pas mon propos. Mon propos est de dire que cette vision macro « on a besoin de moins de logements » est décorrélée de ce que vivent les gens. En effet, que disent-ils ? Qu'ils ont du mal à se loger, que le logement est cher, que le logement est trop loin de leur travail, etc. Certains hauts fonctionnaires à Bercy font remarquer qu'il existe des logements vacants. Oui, mais pourquoi ? Si la diagonale du vide est vide, il y a peut-être des raisons. Va-t-on imposer aux gens de traverser la France pour se poser au milieu de nulle part ? Je ne crois pas. Dans cette vision, c'est la fin de la maison individuelle, c'est globalement la fin de l'accès à la propriété. Le ministre a dit hier qu'il ne rentrerait pas dans ce débat et que les gens étaient libres de devenir



XIV^{ème} congrès de l'Unis.

Marseille 2023

propriétaires ou de rester locataires. Enfin, une fois que l'on a supprimé le prêt à l'accession et le PTZ, c'est une liberté qui est quand même bien entamée. Ce sont des orientations qui sont prises en ce moment.

• **Dans cette vision**, on se dit aussi que, si le nombre de transactions baisse, ce n'est pas grave. Eh bien non, parce que les gens ont envie de bouger. Il est vrai que le nombre de transactions a augmenté ces dernières années, peut-être plus vite que le rythme démographique, mais enfin, ce ne sont pas les professionnels qui ont mis un pistolet sur la tempe de ceux qui voulaient acheter ou vendre. Qui sommes-nous pour juger que ces motivations ne sont pas valables ?

(GO)

• **Nicolas**, le ministre a parlé d'actions ciblées plutôt que d'une grande loi, de territorialisation, de statut du bailleur privé et a annoncé qu'il n'y aurait pas de dispositif de défiscalisation. Quelle est votre réflexion sur ces différents points ?

Nicolas RASTIT



• **Je voudrais** revenir sur trois points. On parle de difficultés à se loger. Un chiffre l'illustre parfaitement. Sur Marseille, l'offre locative a diminué de 88,8 % !

• **Deuxième point**, on parle beaucoup de la rénovation énergétique. C'est très bien, mais attention, notre patrimoine en France dans beaucoup de villes, notamment à Marseille, est très dégradé. Traitons cette urgence d'abord. Enfin, la décentralisation est une très bonne chose. Si les pouvoirs locaux peuvent avoir plus de pouvoir, tant mieux, mais il faudra aussi avoir la boîte à outils pour contraindre. Ici, à Marseille, il ne se passe rien au niveau de la mairie, et même moins que rien. Cela se passe très bien avec la Métropole, mais à la mairie, il ne se passe rien. Si on leur donne plus de pouvoir et qu'ils ne font rien, cela ne résoudra aucun des problèmes !

(GO)

• **C'est dit !** Nous allons basculer sur le sujet de la rénovation énergétique qui est majeur. Au Sénat, vous avez rendu un rapport en juin dernier pour étudier l'efficacité des dispositifs visant à inciter à rénover les logements. Vous avez émis 23 recommandations. Quels sont les grands chapitres qui ressortent de votre rapport ?

(DES)

• **J'ai été présidente** de la commission d'enquête sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique. Je suis membre du groupe Les Républicains au Sénat et le rapporteur était le président du groupe écologiste, ce qui montre que, sur des sujets aussi importants que la rénovation énergétique des logements, nous pouvons arriver à travailler ensemble et à trouver des consensus qui nous permettent d'avancer.

• **Nous n'avons pas** voulu tout chambouler parce que ces politiques de rénovation énergétique ont, par le passé, beaucoup souffert d'instabilité et de complexité. Le calendrier et le cadre ont été fixés par le Parlement à travers la loi Climat et Résilience votée en 2021. Au Sénat, nous n'étions pas d'accord sur le calendrier tel qu'il était proposé. Cependant, il a le mérite de donner une prévisibilité et une stabilité. Il n'en reste pas moins que les objectifs fixés sont très difficiles à atteindre.

• **Nous avons aujourd'hui** une politique en matière de rénovation énergétique qui est en cours de chantier. Elle risque d'amener à un découragement et à un manque de confiance. Il faut que les outils proposés dans le cadre de la mise en œuvre de la rénovation énergétique globale et performante soient améliorés pour atteindre les objectifs fixés. On parle beaucoup du DPE, mais il faut aussi parler du label RGE. Les entreprises qui sont amenées à réaliser des travaux de rénovation énergétique doivent être labellisées RGE. Or ce label s'essouffle. On aura du mal à trouver des entreprises labellisées RGE quand la demande va devenir de plus en plus importante.

• **Aujourd'hui**, la rénovation énergétique dans les copropriétés est très modeste. Même si l'État a mis en place MaPrimeRénov' copropriété et a rehaussé les plafonds, il reste la question des prises de décision. Pour réaliser des travaux en copropriété, cela dure 3 à 5 ans. Les règles de copropriété d'Assemblée générale sont un frein à la rénovation énergétique.

• **C'est la raison** pour laquelle nous faisons un certain nombre de propositions : faire du DPE collectif un DPE qui soit opposable et qui puisse rendre soli-

daire tous les copropriétaires face à la rénovation énergétique, et puis faciliter la prise de décision en AG.

- **Une fois que** l'on a décidé de réaliser des travaux de rénovation énergétique, il faut souscrire des prêts collectifs pour les financer. Nous recommandons, pour la procédure d'emprunt collectif consentie au syndic de copropriété, de passer de l'unanimité à la majorité absolue, voire avec une passerelle vers la majorité simple. Pour la procédure de prêt collectif à adhésion individuelle, je pense que l'on peut aussi passer à la majorité simple, car le prêt est contracté par la personne qui s'engage et qui adhère.

(GO)

- **Claire PITOLLAT**, vous connaissez ce rapport : des dispositifs qui évoluent sans cesse, qui sont trop complexes, un reste à charge trop important et puis la volonté de dire que le geste par geste ne suffit pas et qu'il faut massifier. Quelles sont les réflexions qui vous animent sur ces sujets ?

(CP)

- **Il est important que** l'on s'en occupe énormément au Parlement. Il ne faut pas oublier que ce sont des sujets récents. Le DPE date de 2005. Il a permis de développer l'innovation en termes de rénovation énergétique. Il faut continuer à déployer ces systèmes et les simplifier au maximum. La rénovation qui est réellement durable est une rénovation globale, ce qui nécessite des décisions collectives en copropriété.
- **C'est par** de l'accompagnement local avec un service public de la rénovation que l'on va pouvoir faire avancer ces sujets. Il faut lancer des dispositifs d'exception pour expérimenter, comme le propose le Président sur la 2^{ème} partie du plan « Marseille en grand », et

laisser aux acteurs locaux la capacité de décision, avec un suivi. En effet, il ne s'agit pas de laisser les mains libres à un seul pouvoir et d'avoir des situations de blocage. Il faut avoir des objectifs quantifiés et suivre leur réalisation.

(GO)

- **Si je prends** la question des financements, on peut imaginer que les deux jambes du Parlement se mettent d'accord pour suivre les recommandations de votre rapport : augmenter les crédits de MaPrimeRénov' à 4,5 milliards d'euros en 2024, tripler les aides pour les plus modestes et les faire passer de 17 à 45.000 euros, accorder un taux zéro pour le prêt avance rénovation...

(CP)

- **Je pense que** tous les partis républicains sont plutôt d'accord pour pousser ces sujets. Il en va de l'évolution de nos villes, qu'elles soient petites, moyennes ou grandes, de la santé des occupants, etc. Il s'agit d'un objectif climatique. Les budgets qui y sont consacrés, vous l'avez dit, sont importants. Les budgets de l'Anah ont été doublés sur la précédente mandature et vont être encore augmentés. Nous n'avons pas le choix : nous devons à la fois rénover nos bâtiments et construire plus, et donc libérer du foncier.

(GO)

- **Danielle**, comment se positionne l'Unis vis-à-vis des recommandations du rapport sur le DPE ?

(DD)

- **Des recommandations** de l'Unis ont été reprises dans le rapport de la mission d'évaluation. Le DPE collectif va-t-il être supérieur au DPE individuel ? Vous n'avez pas répondu à la question. Nous pensons que, plutôt que de viser tous les logements, il aurait fallu « mettre

le paquet » sur les logements les plus énergivores.

- **Pourquoi** lier la notion de décence locative à la performance énergétique ? Nous allons faire une QPC sur le sujet.

- **Nous**, les administrateurs de biens, conseillons à tous les propriétaires bailleurs, à tous les copropriétaires et à tous les gestionnaires de refaire les DPE. Le DPE petite surface ne va pas : nous le disons depuis 1 an et demi ou 2 ans. La DHUP est saisie, mais quand répondra-t-elle ? Vous vous privez de logements qui sont habitables, mais qui ne sont pas décents.

- **Mme ESTROSI** a émis des recommandations importantes. Vous préconisez de sanctuariser les aides à travers une loi quinquennale. C'est très bien, mais comment fait-on pour le financer ? Nous sommes en attente de ce que vous allez dire et faire.

(DES)

- **Ce ne sont pas que** des travaux intellectuels, mais des solutions pragmatiques, ancrées dans les territoires. Le DPE 1^{ère} version a provoqué une catastrophe. Le DPE actuel est perfectible. Il faut corriger les biais qui sont en défaveur des petites surfaces.
- **Le bâti ancien** d'avant 1948 est un impensé de la politique actuelle. Ces logements sont classés en F et G. Pourtant, ils sont réalisés avec des matériaux locaux et ils sont particulièrement agréables en été. Nous avons proposé un moratoire au moins jusqu'en 2025 pour, pendant ce temps, revenir au DPE sur facture. Ces logements risquent d'être interdits à la location ou d'être « rénovés » sans aucun respect de la beauté de leur patrimoine architectural. Je suis désolée, quand on isole

XIV^{ème} congrès de l'Unis. Marseille 2023

par l'extérieur des maisons à colombage alsaciennes, c'est une véritable catastrophe.

- **Il faut une loi** de programmation sur 5 ans, renouvelable sur 5 ans encore, pour sanctuariser des aides publiques financières conséquentes. Nous avons demandé une augmentation importante des aides publiques à la rénovation énergétique parce que, sinon, nous n'atteindrons pas les objectifs fixés.

(CP)

- **La méthode** de calcul du 1^{er} DPE a été modifiée, mais le DPE reste approximatif car il s'applique de manière générale. Pour avoir un DPE juste, il faudrait carotter les murs et utiliser de nombreux instruments, ce qui est impossible. Pourquoi lier le DPE à la décence ? Parce que nous constatons, dans certains logements indécents, des atteintes à la santé irréversibles. Nous avons un DPE qui est de plus en plus fiable. Nous pensons qu'il peut être utilisé comme critère de décence du logement, mais ce n'est pas le seul. Le DPE est largement perfectible, j'en conviens.

(GM)

- **Je trouve que** le rapport de la sénatrice apporte des solutions pratiques.
- **Le financement** du reste à charge est un gros problème. Le gouvernement a consenti des efforts, le budget de l'Anah a été augmenté, mais 4,5 milliards d'euros représentent une goutte d'eau par rapport aux besoins. De très nombreux ménages n'ont pas les moyens de payer le reste à charge. Nous proposons de créer une banque de la rénovation énergétique pour financer le reste à charge. Aujourd'hui, les banques ont besoin de financer du crédit vert, mais elles n'ont pas d'outil

de *front office* pour proposer leurs prêts aux emprunteurs.

- **Nous syndics**, en sortie d'assemblée générale, nous pourrions proposer une solution de financement pour les travaux de rénovation énergétique qui ont été votés par l'assemblée des copropriétaires, à l'instar des concessionnaires automobiles qui proposent aux acheteurs de véhicule de souscrire des prêts auto.

(GO)

- **Dans votre rapport**, vous proposez de tripler les aides pour les plus modestes. Avez-vous réfléchi à des seuils ?

(DES)

- **Nous proposons** la hausse des plafonds, d'abord vers les plus modestes parce que ce sont eux principalement qui vivent dans des passoires énergétiques. Si l'on veut éradiquer les passoires énergétiques et lutter contre la précarité énergétique, il faut trouver des moyens de financement au-delà des aides publiques.

- **Seule la rénovation** énergétique globale est performante. Il ne faut pas faire de la rénovation par geste, car c'est contre-productif. Nous n'avons pas retenu la création de la banque, car aujourd'hui, nous avons déjà l'outil de l'éco PTZ ; il faut le simplifier et il faut rehausser les plafonds.

- **Le prêt** avance rénovation est un échec. Une centaine ont été accordés en 2022. Seulement deux banques en délivrent. Il faut le simplifier. Aujourd'hui, il est trop complexe et pas suffisamment protecteur.

(GM)

- **Nous ne proposons pas** de créer de nouveaux outils, mais nous réfléchis-

sons au vecteur de diffusion de ces outils.

(GO)

- **Vous militez** pour une place plus importante des syndics.

(GM)

- **Oui**, et de tous les acteurs qui ont une compétence technique, car les banques ne savent pas vérifier que les travaux qu'elles financent sont de qualité.

(NR)

- **On a besoin du syndic** pour rénover les immeubles. Pour les gros immeubles, cela ne pose aucun problème, car les honoraires du syndic sont cohérents avec la charge de travail que représente la rénovation énergétique. En revanche, dans les petites copropriétés, un syndic n'a pas les moyens humains et financiers de gérer une rénovation énergétique. Un petit immeuble en centre-ville représente entre 800 et 2.000 euros d'honoraires par an pour un syndic. Les syndics ont besoin d'un accompagnement pour traiter ces petites copropriétés. La plupart des copropriétés en France ont moins de 20 lots.

(GO)

- **En conclusion**, je vous demanderai aux uns et aux autres de nous indiquer vos priorités.

(GM)

- **On demande beaucoup** aux politiques et on a raison de le faire. Je voudrais pour ma part insister sur ce que les professionnels peuvent faire eux-mêmes.

- **D'abord**, nous devons apprendre à mieux nous parler. Je trouve que, depuis un an, nous avons été capables de bien nous parler. Je remercie l'Unis d'être moteur dans la construction d'un collectif.

• **Ensuite**, je pense qu'il ne faut pas déprimer. Il faut avoir conscience de la dimension performative de notre discours. Il faut rester optimiste sur notre capacité à trouver des solutions.

• **Enfin**, le défi écologique est une opportunité exceptionnelle pour les métiers de services immobiliers. Il nous interroge sur notre plus-value et sur les services que nous pouvons apporter à nos clients.

• **Nous**, les administrateurs de biens, nous exerçons le plus beau métier du monde.

(NR)

• **J'aimerais** qu'il n'y ait qu'une seule loi et que l'on arrête d'en changer tous les 3 mois. La prochaine loi, s'il vous plaît, faites-la simple et rapide.

(DES)

• **Sur la rénovation énergétique**, il faut une stratégie stabilisée, ambitieuse et solidaire.

(CP)

• **Je suis tout à fait** d'accord avec le fait de ne pas recommencer des lois-fleuves. Oui, il faut plus de budget parce que nous avons un sujet d'investissement pour rénover plus vite et pour délivrer plus de logements.

• **Il faut avoir** une action au plus près, avec le déploiement du service public de la rénovation qui est prévu par le gouvernement avec les accompagnateurs MaPrimeRénov', avec des accompagnements vers les syndics.

• **Je pense que c'est** quand on aura une action au plus près d'accompagnement que l'on pourra mettre en œuvre la rénovation énergétique, mais aussi favoriser la remontée de données qui est fondamentale pour orienter les budgets vers les priorités.

(DD)

• **Nous sommes d'accord** sur la trajectoire. Il faut que nous nous mettions d'accord sur la stratégie. En tout cas, vous pouvez

compter sur nous. Faites confiance aux professionnels. Ils sont là et ils vous écoutent. Nous vous faisons confiance parce que nous savons que vous êtes attachée à ce que la rénovation énergétique avance.

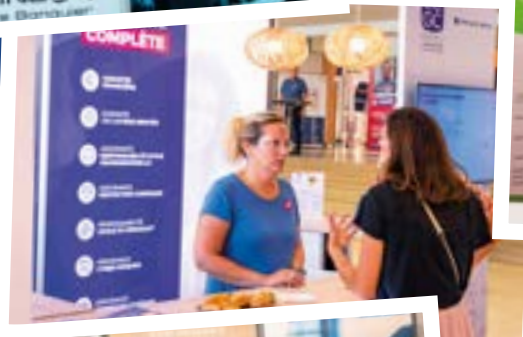
• **Essayez** de généraliser le préfinancement des aides.

• **Si des syndics** veulent être agréés accompagnateurs Rénov', facilitez cet agrément.

• **Si l'on décentralise**, il faut que le citoyen et l'administrateur de biens que nous sommes comprennent qui fait quoi. Simplifions !

• **Nous sommes** pour la performance globale. Il faut du financement, il faut de l'énergie, les acteurs de l'immobilier en ont.







L'Unis remercie ses exposants

ACCEO - ADI INCENDIE - ADVENIR FORMATIONS - AFD GROUPE - API FINANCEMENT - AR24 - ARILIM - ASSURANCES - ASCAUDIT GROUPE - AT PATRIMOINE - ATHOME - AX'EAU - BANQUE DELUBAC & CIE - BANQUE PALATINE - BATISANTÉ - BIEN'ICI - BRED BANQUE POPULAIRE - CABINET NAUDIN - CAISSE D'ÉPARGNE - CEGC - COMPAGNIE DES DÉBOUCHEURS - COPRO'ASSIST - COURTAGE DE France x ODEALIM - DE DIETRICH CHAPPEE - DÉCLARATIONS JURIDIQUES - DÉCLARATIONS LÉGALES - DEVORSINE ASSURANCE - DOC'UP IMMO - OMOFINANCE - EDF - EDILINK - EGIDE INFORMATIQUE - ENEDIS - ENGIE - ENGIE ENTREPRISES & COLLECTIVITÉS - FILHET-ALLARD - GARANTME - GAZ EUROPÉEN - GFC - GRDF - GROUPE PROARCHIVES - GROUPE VEOLIA - HELLIO - HORIZON ASSURANCES - ICS - IDEALSOFT IMMOPEN - INCH - ISTA - IZI CONFORT - JEFECO PEINTURES - KOESIO - KONE - LA BOÎTE IMMO - LÉGIMÉTRIE - MALAKOFF HUMANIS - MICHAUD 100% ELEC - MY SENDING BOX - ODEALIM - OPÉRA ÉNERGIE - OPTIMIZACHATS - ORANGE - OTIS - PAPERNEST - PROX HYDRO - PROXISERVE - QUADIENT - QUALISR - RESOCOM - RIPERT DE GRISSAC / ODEALIM - SAINT-PIERRE ASSURANCES - SCHINDLER - SECURCLÉS-PRO - SEITRA - SEPTEO ADB - SMABTP - SNEXI - SOFRATHERM - TIMCI - TK ELEVATOR - VERLINGUE IMMOBILIER - VERSPIEREN - VIDEOCONSULT - VILOGI.

Et les startups

BOLDEE - BUNJI - DANIM - FYNLINK - KOUTRAVO - KWARTO - OFRAE - PILOC.

Réponses ministérielles.



Emplacement réservé

Question 1832 :

Sa question écrite du 23 décembre 2021 n'ayant pas obtenu de réponse sous la précédente législature, M. Jean Louis Masson expose à nouveau à M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires le cas d'une commune ayant mis en place un emplacement réservé. À la suite de discussions entre le propriétaire et la municipalité, les deux parties ont convenu de réduire l'emprise de cet emplacement réservé et un protocole transactionnel est intervenu pour acter l'accord de réduction de l'emprise de l'emplacement réservé. Il lui demande si cette réduction doit faire l'objet d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme ou si la simple mention du protocole dans les documents du plan local d'urbanisme suffit.

Réponse :

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement d'un plan local d'urbanisme (PLU) puisse délimiter des terrains sur lesquels sont institués des servitudes d'emplacements réservés destinés notamment à la réalisation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts à créer ou à modifier, ou encore d'espaces nécessaires aux continuités écologiques. Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, ces emplacements réservés et pour ce qui concerne les équipements et installations d'intérêt général, précisent leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (cf. 4° de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme). Les

emplacements réservés apparaissent donc à la fois dans la partie écrite et dans la partie graphique du règlement du PLU, ce qui conditionne leur opposabilité (cf. CAA Nancy, 1^{re} ch., 16 déc. 2021, n° 19NC01937). Si l'emprise d'un emplacement réservé est réduite après accord entre le propriétaire du terrain grevé par l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de celui-ci, le règlement du PLU qui l'a institué ainsi que le document graphique qui l'a délimité devront évoluer afin de rendre opposable la nouvelle délimitation de l'emplacement réservé, la simple mention du protocole d'accord entre les parties étant insuffisante pour créer des effets. Cette évolution pourra, en application des dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme et sous réserve des cas où une révision ou une modification de droit commun s'impose en vertu des articles L.153-31 et L.153-41 du code de l'urbanisme, prendre la forme d'une procédure de modification simplifiée.

Publiée dans le JO Sénat du 06/10/2022 - page 4833

* * *



Logement - Fiabilité du mode de calcul du DPE et atteintes au droit de propriété

Question 9916 :

Mme Angélique Ranc interroge M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur la fiabilité du mode de calcul du DPE opposable entré en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 a durci fortement les obligations imposées aux propriétaires en matière de rénovation énergétique. C'est ainsi, que depuis août 2022, les propriétaires de logements en location dont le DPE est doté des étiquettes F et G ne peuvent plus réviser à la hausse le montant de leur loyer. Cette première mesure constitue une première étape avant la suppression totale des passoires thermiques du marché de la location. Aussi, depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements à étiquette G+ sont concernés par cette interdiction de mise en location. Ce sera ensuite le cas des habitations classées G en 2025, puis F en 2028 et des logements à étiquette E en 2034. Le risque de passer d'un million de logements vacants en France à 7 à 8 millions en 2034 semble réel. Constatant le calendrier et la durée qu'impliquent des travaux énergétiques significatifs ainsi que le fait que les propriétaires ne puissent pas réaliser les travaux si le locataire est en place dans le cas des baux reconduits tacitement et devenant indécents, qu'est-ce que la loi prévoit à cet effet ? Alors que le marché locatif est déjà très tendu, dans l'Aube, où un peu moins de la moitié des biens ont été construits avant 1974, c'est un logement sur deux qui sera retiré du marché locatif. Cela voudrait signifier la rénovation de 13.000 lots en dix ans dans le département. Une étude a-t-elle été menée à ce sujet ? Aussi, pour le cas spécifique des petites surfaces inférieures à 30 m², le ratio surface déperditive/surface habitable est plus défavorable et fausse le résultat du mode de calcul 3CL-DPE 2021 utilisé pour l'élaboration du DPE des logements. Afin de ne pas pénaliser les propriétaires de petites surfaces et faire en sorte que le classement soit plus représentatif de la réalité, Mme la députée demande à M. le ministre si la mise en place d'une pondération par

coefficients pour mieux adapter le mode de calcul aux spécificités des petites surfaces est envisagée. D'autre part, le moteur de calcul 3CL demande la saisie de données qui sont difficilement accessibles aux diagnostiqueurs. Or étant donné que cette fiabilité s'appuie sur les données d'entrée, une mise à disposition des données, au moins celles de construction/chauffage/eau chaude sanitaire par le syndic et des informations de contact du bailleur, est-elle prévue ? Enfin, au vu des obligations exigeantes que la loi « climat et résilience » prévoit, elle appelle l'attention de M. le ministre sur la nécessité qu'un travail sur la fiabilité du calcul du DPE soit réalisé.

Réponse :

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un outil majeur de la politique de rénovation énergétique des bâtiments et plusieurs mesures marquantes lui sont adossées : - depuis août 2022, les passoires énergétiques (notées F ou G sur le DPE) ont leurs loyers gelés ; - depuis le 1^{er} avril 2023, la vente de maisons individuelles qui sont des passoires énergétiques (F ou G sur le DPE) doit être accompagnée d'un audit énergétique ; - depuis le 1^{er} janvier 2023, le respect d'un niveau de performance énergétique minimal (450 kWh/m²/an en énergie finale) est devenu un critère de décence et, à ce titre, les logements ne respectant pas ce critère ne peuvent plus faire l'objet d'une nouvelle location, d'un renouvellement ou de la reconduction tacite du contrat. Ce niveau de performance au titre de la décence sera progressivement rehaussé. Au vu des enjeux juridiques et économiques - sur la vente et la location de logements - qui reposent sur le DPE, l'administration a fortement renforcé ce dispositif sur le plan réglementaire. La réforme entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021 a permis de fiabiliser le DPE : sa méthode de calcul



a été revue et consolidée. Désormais, le DPE ne s'appuie que sur les caractéristiques physiques du logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage. De plus, il utilise des données d'entrée plus fiables. En effet, toutes les données renseignées par le diagnostiqueur pour réaliser le DPE doivent désormais être justifiées : données mesurées ou observées sur place, issues d'un document justificatif (une facture de travaux d'isolation par exemple), issues d'internet (une notice de chaudière permettant de connaître ses caractéristiques par exemple) ou bien prises par défaut lorsqu'aucune des justifications précédemment évoquées n'est possible. Les justificatifs oraux des propriétaires ne sont donc plus acceptés. Dans le cas de logements dotés d'un dispositif collectif (chauffage, eau chaude sanitaire, etc.), il est prévu par l'article R.126-17 du code de la construction et de l'habitation que le propriétaire de ce dispositif collectif, son mandataire ou, le cas échéant, le syndic de copropriété fournit à la personne qui demande un diagnostic de performance énergétique et aux frais de cette dernière des informations nécessaires pour établir le diagnostic. La refonte a donc apporté plus de fiabilité méthodologique, mais également plus de fiabilité dans la réalisation (justification des données saisies), nécessaires pour rendre le DPE opposable juridiquement, à l'instar

des autres diagnostics du bâtiment. Néanmoins, face au constat que la qualité de réalisation des DPE continue d'être hétérogène, une feuille de route a été mise en place par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires en concertation avec les professionnels de la filière. Elle vise à améliorer la qualité de réalisation des DPE, et notamment l'homogénéisation des pratiques des diagnostiqueurs par le biais de différents chantiers : - La mobilisation des acteurs, du client, au notaire ou l'agent immobilier, en passant par le diagnostiqueur, via notamment la réalisation d'une fiche de préparation du DPE, d'une notice support et de communication auprès des acteurs ; - Le renforcement des compétences des diagnostiqueurs via notamment l'organisation d'une journée de sensibilisation, et la révision de l'arrêté encadrant leurs compétences (formations, examens...) publié le 3 août 2023 ; - L'outillage des organismes de certification via notamment la facilitation de l'analyse des données bibliographiques, l'homogénéisation et la surveillance de leur pratique et la densification des contrôles terrain. Ce bouquet d'actions initié en septembre 2022 se poursuit en 2023 afin de continuer à accompagner la filière vers un dispositif plus robuste, qualitatif et fiable.

Réponse publiée au JOAN le : 03/10/2023, page : 8825

L'ACTUALITÉ DES RÉGIONS

Réunions et événements en régions

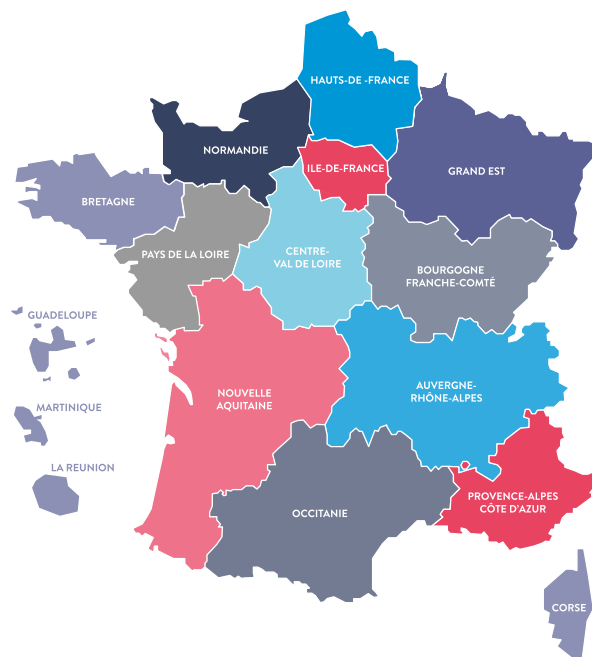
Lundi 22 janvier - UNIS IDF/Grand Paris - Réunion de Pôle - Paris
Mardi 6 février - UNIS Bretagne Salon UNISMOUV - Rennes
Jeudi 29 février - UNIS Languedoc - Salon de la Copropriété - Nîmes
Jeudi 7 mars - UNIS Loire Journée des Conseils syndicaux - St Etienne
Vendredi 8 mars - Atelier UC - Bayonne
Lundi 11 mars - UNIS Lyon-Rhône - Rencontre Propriétaires / bailleurs - Lyon
Mardi 9 avril - UNIS Lyon-Rhône - Journée conseils syndicaux - Lyon
29 & 30 mai - Les Pros de l'Immo - Marseille

Réunions statutaires et Vie de l'UNIS

Jeudi 21 mars 2024 - Conseil UNIS et Commissions - Paris
Mardi 18 juin - AG Pôle Auvergne/Rhône-Alpes
Jeudi 20 juin 2024 - Conseil UNIS et Commissions - Paris
Vendredi 21 juin - AG Pôle PACA, structures MPC et Var - Le Castelet (83)
Lundi 24 juin - UNIS IDF/Grand Paris - AG Pôle - Paris
9, 10 & 11 octobre 2024 - XV^{ème} congrès UNIS - Rennes
Jeudi 12 septembre 2024 - Conseil UNIS et Commissions - Paris
Jeudi 12 décembre 2024 - Conseil UNIS et Commissions - Paris

Les lives de l'Unis

Les Lives Unis sont tous **disponibles en replay** (<https://live.unis-immo.fr/replay>)



Pour annoncer vos événements et diffuser vos informations régionales :
communication@unis-immo.fr

À l'invitation de Catherine DOS, présidente UNIS Grand Est, les présidents de régions, structures et commissions nationales UNIS se sont réunis en séminaire à Strasbourg. Parmi les thèmes abordés : les outils à la disposition des régions et structures, le rôle d'un élu représentant local de l'UNIS, l'importance des réseaux sociaux, la mise en valeur et l'utilisation des partenaires, le développement de l'UNIS, la Formation, l'observatoire Clameur...



LINKEDIN



n°169 – novembre – décembre 2023 (57)

Unis sur les réseaux sociaux.

UNIS - Les professionnels de l'immobilier
21 752 abonnés
1 semaine - Modifié

[NOUVELLE DÉCISION FAVORABLE POUR L'UNIS | Dépositif #Eco #Energie #tertiaire]

Grâce à l'Unis, le champ d'application des obligations déclaratives vient d'être corrigé.

Depuis plusieurs mois, l'Unis se bat pour corriger et préciser les obligations des #copropriétaires et des #syndics pour les biens du #secteur tertiaire de plus de 1000 m2. Le Journal Officiel publie une modification de l'arrêté du 10 avril 2020 qui précise le champ d'application des obligations déclaratives, et confirme que la copropriété n'est pas une « entité fonctionnelle assujettie ».

Cette modification, attendue par les #professionnels, est l'aboutissement d'une longue période d'échanges sur ces questions, notamment avec les services de l'Etat, qui permet de préciser aujourd'hui qu'un #syndicat des #copropriétaires n'est pas une entité fonctionnelle assujettie au dispositif Eco Energie tertiaire.

Sous l'impulsion de l'Unis, l'arrêté du 10 avril 2020 vient d'être modifié par un arrêté du 20/11/2023 publié hier au Journal officiel :

<https://lnkd.in/gH3vafZ>

En particulier, l'article 2-3-1 indique désormais que l'obligation des propriétaires de biens du secteur tertiaire de plus de 1000 m2 incombe « à celui qui dispose de la propriété immobilière à savoir un propriétaire unique, un coindivisaire ou un copropriétaire. ... ».

La rédaction de cet article qui désignait le propriétaire comme « celui qui dispose de la #propriété immobilière à savoir un #propriétaire unique ou une #copropriété quelle que soit sa forme juridique », est donc bel et bien supprimée et modifiée selon notre demande.

L'Unis veillera à ce que la Plateforme #OPERAT, support des déclarations, prenne en compte cette modification.

#Décrettertiaire #Immobilierentreprise

Dubrac Danielle
Jean-François TRABLY

UNIS - Les professionnels de l'immobilier
21 752 abonnés
1 mois

Au Salon de la Copropriété et de l'Habitat cet après-midi à Paris, notre Présidente Dubrac Danielle accueillait avec Loïc Carlin. Le Ministre Patrice VERGNETE avec Olivier Safer Olivier Princivalle Édouard MORLOT et Olivia MILAN

#Immobilier
#copro
#logement




Mandataires Immobilier Unis
4 475 abonnés
4 sem.

Tribune de Danielle DUBRAC, présidente de l'Unis - Analyse sans concession du marché du logement et la transaction pour comprendre les défis qui attendent notre secteur ! 📰

UNIS - Les professionnels de l'immobilier #Immobilier #transaction #logement

Tribune de Danielle DUBRAC, présidente de l'Unis - 2 pages



Dubrac Danielle
Présidente du 1er syndicat professionnel d'administrateurs de biens immobiliers UNIS - Les...
2 sem.

Hec, à la Chambre de commerce et d'industrie de région Paris Ile-de-France s'est tenue la nuit de l'apprentissage et de l'orientation :

- une occasion rêvée de belles rencontres entre parents, étudiants, écoles et entreprises ,
- une opportunité de découvrir tous les métiers et comment s'orienter dans des voies professionnelles présentant de réels débouchés
- une chance aussi de rencontrer monsieur le député parisien Sylvain Mallard parler de l'immobilier et partager davantage nos points de vue sur le statut du bailleur privé particulier et nos craintes réciproques sur les conséquences de la crise actuelle du logement.

Dominique Restino
UNIS - Les professionnels de l'immobilier




l'Agence

Entremise immobilière : la loi Hoguet est-elle en danger ?

L'Autorité de la concurrence préconise, dans un rapport rendu public le 7 juin, d'assouplir et de clarifier la loi Hoguet qui régit l'activité immobilière. Un sujet sur lequel les professionnels du secteur ne manqueront pas d'échanger à l'occasion du salon RENT cette semaine.

« Rapport de l'Autorité de la concurrence : et après ? » Henry Buzy-Cazaux

L'inquiétude de la profession culmine. Quelles seront les conséquences du dernier rapport de Bercy voulant déréguler la transaction ? Découvrez l'éclairage de Henry Buzy-Cazaux, président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers.

Le Monde.fr

Peut-on encore emprunter pour acheter un logement à louer ?

Prêter en vue d'un investissement locatif intéresse de nouveau les banques, mais les taux d'intérêt élevés risquent de décourager les projets.

La revue de presse complète
et détaillée est
disponible pour nos
adhérents sur Intranet

Nos amis rédacteurs de Transversales sont à votre service



Mme Sophie ABIVEN

Directrice RC - Département
des professionnels
de l'immobilier
Tél. : 01 49 64 10 82
sabiven@verspieren.com



Me Laurence GUÉGAN-GELINET

Avocate à la Cour d'Appel de Paris
Spécialiste en Droit immobilier
Tél. : 01 40 54 77 00 - Paris 17^{ème}
cabinet@guegan-avocats.com



Me Benoît JORION

Avocat à la Cour d'Appel de Paris
Spécialiste en Droit public et urbanisme
Cabinet JORION - Tél. : 01 45 74 50 14
Paris 1^{er} - benoit.jorion@jorion-avocats.com



Me Élodie PHÉLIPPOT

Avocate fiscaliste associée
QUANTUM avocats
Tél. : 01 45 63 27 07 - Paris 8^{ème}
e.phelippot@quantum-avocats.com



Me Philippe REZEAU

Avocat à la Cour d'Appel de Paris
QUANTUM Avocats
Tél. : 01 45 63 27 07 - Paris 8^{ème}
p.rezeau@quantum-avocats.com



Unis dans les médias.

Les Echos

Immobilier : les loyers grimpent, mais moins que l'inflation

Les loyers ont augmenté en moyenne 3,1 % sur un an en France à fin juin, selon l'institut Clameur, quand l'inflation était à 4,5 %. La hausse est plus spectaculaire, à 5,38 %, pour les appartements de une pièce, déjà plus onéreux au prix au mètre carré.

[batiactu]

« Je n'ai jamais vu un marché immobilier autant sclérosé » (J-M. Camizon, Clameur)

CONJONCTURE. Le marché locatif privé est totalement à l'arrêt, alerte l'Observatoire des loyers. Le parc lui-même est en décroissance, une tendance aggravée par la réglementation sur les passoires thermiques.

FIGARO immobilier

La concurrence fait rage entre les étudiants et les jeunes actifs pour trouver un logement

Le taux de rotation du parc locatif a fortement chuté, la durée des contrats s'étant allongée pour atteindre 2 ans et demi pour les studios.

DALLOZ.actualité Le quotidien du droit

Morne plaine sur le marché locatif privé

Dans sa conférence de presse du 7 novembre 2023, CLAMEUR a présenté les tendances du marché immobilier locatif privé sur l'ensemble du territoire au 2^e trimestre 2023 et a analysé le marché du logement étudiant au 3^e trimestre 2022, ainsi que la rentabilité locative brute en 2023.

Alternatives Economiques

Pourquoi la France rechigne encore à individualiser les frais de chauffage

Alors que l'individualisation des frais de chauffage dans les copropriétés permet de baisser la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, la France est en retard par rapport à ses voisins européens.

Capital

Rénovation énergétique : les pistes soumises au gouvernement pour corriger les lacunes du DPE

EXCLUSIF - Le Conseil national de l'habitat s'apprête à fournir au gouvernement un rapport pour améliorer et fiabiliser le diagnostic de performance énergétique (DPE). Capital en dévoile les contours.

LA CROIX

Passoires thermiques : le diagnostic de performance énergétique trop peu fiable

Une étude de l'Institut Sapiens pointe les lacunes du diagnostic de performance énergétique (DPE) des logements. Le Conseil national de l'habitat vient de demander au gouvernement d'apporter rapidement des correctifs à un système dont « la fiabilité » est jugée « relativement faible ».

LA DEPECHE.fr

Budget 2024 : « L'occasion manquée » pour le logement

Face à la crise de l'immobilier et notamment celle qui concerne le neuf, les principaux acteurs se sont réunis sous la bannière de l'Alliance pour le logement. Celle-ci rassemble la Fédération française du Bâtiment, l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération nationale de l'immobilier, la Fédération des promoteurs immobiliers, Pôle Habitat FFB, Procivis, l'Union des Syndicats immobiliers...

Actualités juridiques.

Ces documents et analyses vous sont envoyés par emailing hebdomadaire de la « Newsletter Juridique » réalisée par le Service Juridique de l'UNIS. Les éléments se retrouvent également en consultation permanente dans la rubrique Espace Juridique de votre espace Adhérent (Intranet). Si vous ne recevez pas cette newsletter hebdomadaire, écrivez à webmaster@unis-immo.fr

CIRCULAIRES

Tracfin

L'obligation générale

de compostage des biodéchets.

Révision

du zonage ABC.

ICC - ILC - ILAT

2^{ème} trimestre 2022.

Démarchage téléphonique /

Bloctel.

Publication du décret périmètre du territoire

de la communauté d'agglomération du Pays basque pour l'encadrement des loyers.

Convention collective de l'Immobilier

Avenant « Salaires » n° 100.

Renforcement des informations

à communiquer à l'embauche.

Publication du décret périmètre

encadrement des loyers Grenoble-Alpes Métropole.

Les SCI patrimoniales ne sont pas éligibles

aux aides MaPrimeRénov'.

Mise à jour réglementaire des baux d'habitation

résidence principale à compter du 1^{er} janvier 2024.

Le DPE collectif

à partir du 1^{er} janvier 2024.

Actualisation

du taux d'usure.

Certificat de Qualification Professionnelle

Négociateur Immobilier.

Proposition de loi visant à remédier

aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue.

L'UNIS a enfin obtenu gain de cause :

le ministère a revu sa copie. L'arrêté modificatif a été publié au JO du dimanche 10 décembre !

Demande de prise en charge

Formation – OPCO EP.

TEXTES

Décret n° 2023-981

du 23 octobre 2023 fixant le périmètre du territoire de la communauté d'agglomération du Pays basque sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers.

Décret n° 2023-1046

du 16 novembre 2023 fixant le périmètre du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale Grenoble-Alpes Métropole sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers.

E-learning pour les professionnels de l'immobilier

Se former
en ligne à
n'importe quel
moment !

La déontologie des professionnels de l'immobilier

2 heures

La non-discrimination à l'accès au logement

2 heures

Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (TRACFIN)

2 heures

Règlement Général de la Protection des Données dans l'immobilier (RGPD)

1 heure



2 heures

50 €
au lieu
de 85 €^{HT}

1 heure

25 €
au lieu
de 40 €^{HT}

Rendez-vous sur <https://unplusformations.immo/formations/e-learning>

COLLÈGE DES EXPERTS



Les formations expertise : l'atout + de votre métier

Comment devenir Expert Certifié Unis ?

Vous participez activement à un parcours de formation élaboré par des professionnels reconnus pour leur parfaite maîtrise juridique du métier de l'immobilier.

Obtenir le titre d'Expert Certifié Unis, c'est :

- élargir vos compétences en transactions, administration de biens, évaluations, foncières et achat/rénovation ;
- améliorer les services rendus à vos clients ;
- être référencé dans les parutions de l'Unis.

L'Expert Certifié Unis peut déposer sa candidature à une Cour d'Appel en vue d'être Auxiliaire de Justice auprès de magistrats.

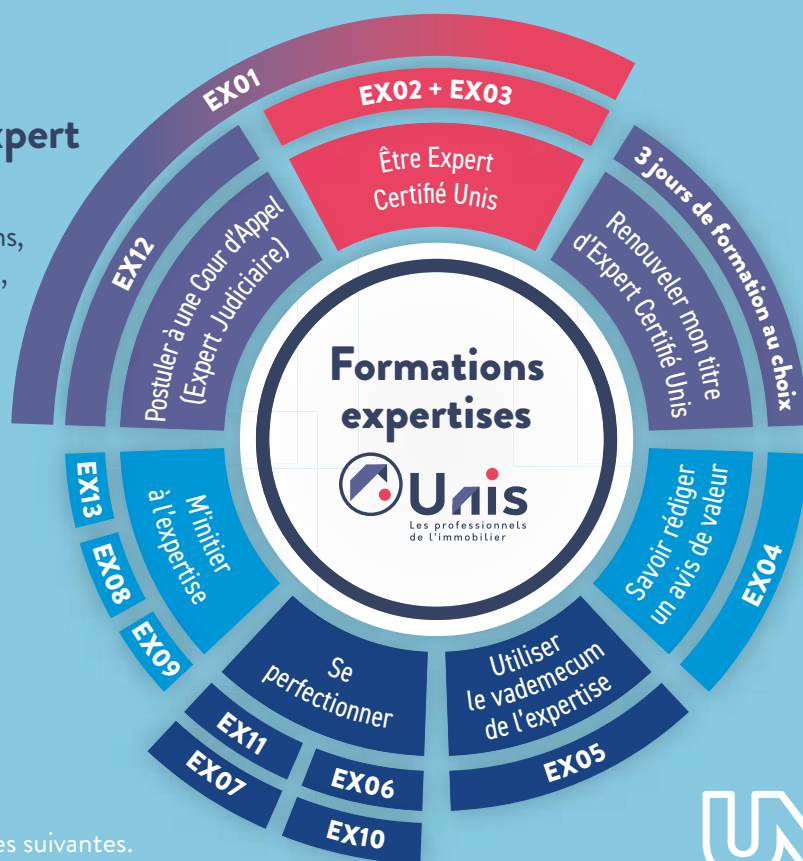
Pour toute question complémentaire, contactez Jean-André Martin.

✉ martin.expertimmo@laposte.net

☎ 06 34 13 41 56

Découvrez le programme complet en pages suivantes.

Tarif unique : 220 € HT/JOUR



Organisé par



CALENDRIER 2024 DES F

Éligibles au renouvellement de la carte

FORMATIONS INITIALES

ÊTRE ADHÉRENT DE L'UNIS

Certification 100 %	Formation Expert Certifié Unis EX01 • Devenir Expert Amiable • Avoir les pré-requis pour devenir Expert Judiciaire (déposer sa candidature à une Cour d'Appel) 10 jours	18, 19, 20 et 21 mars 
		27, 28, 29 et 30 mai 
		2 et 3 décembre 
Certification partielle	Expertise non commerciale EX02 Remise à niveau 2 jours	8 et 9 avril 
	Expertise commerciale EX03 Remise à niveau 2 jours	10 et 11 avril 

FORMATIONS DE PERFECTIONNEMENT | OUVERTES

L'Expertise au secours de la R.C.P. 1 ^{er} février 1 jour	EX13  	Initiation à l'Expertise non commerciale EX08 15 avril 1 jour	
--	--	--	---

Pour la version numérique, cliquez sur le titre de la formation pour s'inscrire en ligne.
Sinon, rendez-vous sur <https://unplusformations.immo/formations/expert-immobilier-unis>

Pour toute information, contactez l'équipe UN+ Formations
à contact@unplusformations.immo

FORMATIONS EXPERTISES

professionnelle des ADB (loi Hoguet)

FORMATIONS DE PERFECTIONNEMENT ET DE RENOUVELLEMENT AU TITRE D'EXPERT CERTIFIÉ UNIS

AVOIR PARTICIPÉ À EX01 OU EX02+EX03

Les cas particuliers 2 jours	EX06	16 et 17 mai	
Rédaction d'un rapport 1 jour	EX04	5 juin	
Utilisation du Vademecum et état des lieux « expertise » 1 jour	EX05	6 juin	
L'Expertise de A à Z 2 jours	EX07	10 et 11 juin	
Étude collégiale de cas pratiques 1 jour	EX11	4 décembre	

Formation annuelle de perfectionnement 2 jours	EX10	25 et 26 mars	
		14 et 15 mai	
		5 et/ou 6 décembre	

À TOUS LES ADHÉRENTS DE L'UNIS, Y COMPRIS LES NON-EXPERTS

Initiation à l'Expertise commerciale 16 avril 1 jour	EX09	
---	-------------	---

Gestion d'immeubles et copropriétés 3 et 4 juin 2 jours	EX12	
--	-------------	---

Conditions d'obtention du titre Expert Certifié Unis

Participer à la formation initiale (10 jours), et avoir validé des formations de perfectionnement pour une durée totale de 21 heures (3 jours).

La carte Expert Certifié Unis est délivrée à l'issue de la formation pour une durée d'un an.



Notre métier,
c'est l'humain

**Votre
guide**
pour planifier
vos formations
à l'année

Syndic de copropriété • Gestion locative • Fiscalité • Immobilier d'entreprise • Assurances • Sécurité • Transition énergétique • Transaction • Promoteur-rénovateur • Développement et gestion de l'entreprise • Parcours des formations expertise

UN+ Formations, l'organisme de formation de l'Unis

Découvrez le catalogue en ligne !



Plus de 250 formations
100 % Alur



Organisé avec tous
les métiers de l'immobilier



L'accès direct aux
programmes en ligne



Une aide à l'utilisation
de la Plateforme de formation



La liste de vos **Correspondants**
Emploi et Formation en région

UTILE ⊕ **PRATIQUE** ⊕ **INTERACTIF**



**Utilisez-le pour former
vos nouvelles recrues !**



Pour la version numérique, cliquez sur le titre de la formation pour s'inscrire en ligne.
Sinon, rendez-vous sur <https://unplus.plateformef.com/>

JANVIER 2024				
Thèmes / Métiers	Jour	Réf.	Titres	Durée
SYNDIC DE COPRO	9	CV014	Missions et responsabilité du Syndic	3h30
	10	CV507	Comptabilité et gestion budgétaire de la copropriété	7h
	15, 16 et 22	PA004	Parcours Assistant(e) de copropriété	21h
	23	CV234	Copropriété : Organisation et fonctionnement	3h30
	30	CV513	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	7h
GESTION LOCATIVE HABITATION	18	CV214	Qualité et entretien du logement locatif	7h
	23	CV099	Comptabilité de la gestion locative : l'essentiel	7h
	24	CV012	La pratique et la gestion du bail d'habitation	3h30
	25	CV131	Transmission du patrimoine immobilier du particulier : aspects juridiques	3h30
	26	CV173	Droit patrimonial de la famille : approche juridique et fiscale	7h
GESTION LOCATIVE COMMERCIALE	11	CV505	Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	7h
	17	CV003	Le bail commercial : ce qu'il faut savoir pour démarrer	3h30
	23	CV176	Bail commercial : les 12 points clés	3h30
	26	CV057	Bail commercial : la fin et le renouvellement	3h30
ASSURANCES / SÉCURITÉ	12	CV192	La vidéosurveillance dans les immeubles gérés en 12 points clés	2h
	18	CV002	Assurance, IRSI et Gestion de sinistres	3h30
TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	16	CV129	MaPrimeRenov' : aspects réglementaires et fiscaux	2h
	18	CV214	Loi Climat et résilience : son impact sur le droit immobilier	3h30
	23	CV243	Enjeux de la rénovation énergétique des bâtiments	4h
TRANSACTION	15	CV240	PTZ 2024 : Mode d'emploi	2h
	24	CV546	Cadre juridique des transactions immobilières	7h
	26	TR64	Estimation et prise de mandat	7h
	31	CV174	La rédaction du compromis de vente	3h30
	31	CV103	Transaction et mandats : ce qu'il faut savoir	3h30
GESTION DE L'ENTREPRISE	25	CV518	Manager l'humain pour retrouver l'efficacité et le mieux-être dans l'entreprise	7h
PROMOTEUR-RÉNOVATEUR	18	CV200	Lecture et Compréhension d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)	7h



L'UNIS FAIT LA FORCE!

REJOIGNEZ L'UNIS, LE SYNDICAT QUI FAIT
BOUGER LES LIGNES DE L'IMMOBILIER

« AVEC L'UNIS ET SA PLATEFORME UN+,
JE BÉNÉFICIE DE FORMATIONS ADAPTÉES
À DES TARIFS PRIVILÉGIÉS »

DÉCOUVREZ NOS SERVICES ET
ADHÉREZ DÈS MAINTENANT SUR

[ADHESION.UNIS-IMMO.FR](https://adhesion.unis-immo.fr)





FÉVRIER 2024

Thèmes / Métiers	Jour	Réf.	Titres	Durée	
SYNDIC DE COPRO	1	CV161	DTG, PPT et PPPT : ce qu'il faut savoir	3h30	
	5, 6, 8 et 9	CV525	Parcours Gestionnaire de copropriété	28h	
	5	CV241	Maintenance technique de la copropriété	3h30	
	7	CV011	Annexes comptables et financières : comment les exploiter et les présenter au conseil syndical et aux copropriétaires ?	3h30	
	8	CV515	Les missions du Syndic depuis la loi ELAN	7h	
	9	CV526	Organisation des ensembles immobiliers complexes (ASL - AFU - Union des syndicats)	7h	
	16	CV529	L'assemblée générale : les fondamentaux juridiques et le devoir d'information des nouvelles réglementations	7h	
	20	SY23	Actualité de la copropriété (ELAN, textes d'application, COVID 19)	7h	Présentiel à Marseille
	29	CV520	Actualité de la copropriété	7h	
	29	CV544	Copropriétés : comprendre les annexes comptables et financières et maîtriser les aspects pratiques et juridiques des assemblées générales	7h	
GESTION LOCATIVE HABITATION	1	CV216	La Gestion des Conflits et la Médiation en Immobilier	3h	Nouveau !
	9	CV238	Location meublée touristique : aspects juridiques et fiscaux	7h	Nouveau !
	12	CV527	Pathologie et terminologie du bâtiment	7h	
	12	CV215	Le congé du locataire et du bailleur : Les pièges à éviter	7h	
	19, 22	PK003	Pack ALUR 14h : Actualité de la gestion locative, déontologie et non-discrimination	14h	
	20	CV213	Colocation et cotitularité du bail d'habitation	7h	Nouveau !
	22	CV148	Contentieux en gestion locative : comment optimiser les chances de recouvrement ?	7h	
	28	CV102	Le bail d'habitation : Aspects réglementaires et pratiques	7h	
	28	CV235	Les fondamentaux du droit de la famille : Ce qu'il faut savoir	3h30	
	29	CV016	Réussir une mise en location	3h30	
GESTION LOCATIVE COMMERCIALE	7	CV004	Le bail commercial : approfondissement	3h30	
ASSURANCES / SÉCURITÉ	6	CV159	GLI : les bonnes pratiques pour éviter les préjudices et développer votre chiffre d'affaires	3h30	
	8	CV503	Gestion des dégâts des eaux : les étapes du règlement des sinistres	7h	
	12	CV528	Gestion des désordres de construction : assurance Dommages-Ouvrage et autres garanties	7h	
TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	6	CV140	Réglementation, enjeux et bonnes pratiques pour l'installation de bornes de recharge en copropriété	2h	
	6	CV164	Décret énergétique tertiaire et bail commercial : ce qu'il faut savoir	3h30	
	8	CV171	Le nouveau DPE en 10 points clés	2h	
	22	CV259	Comprendre la rénovation énergétique des copropriétés et ses travaux	8h	Nouveau !
FISCALITÉ	6	CV023	SCI IR / SCI IS, comparaison fiscale	3h30	
	7	CV162	Location nue / location meublée : un comparatif	7h	
	8	CV018	Fiscalité des locations meublées	3h30	
	9	CV097	Revenus fonciers : Les déclarations 2044 et 2072 ligne par ligne	7h	Nouveau !
	26	CV163	Actualité de la fiscalité immobilière en transaction, gestion locative et copropriété	3h30	

TRANSACTION	2	CV512	Rentrer de nouveaux mandats de gestion locative et copropriété	7h	
	12	CV219	La Pige : Les fondamentaux	3h	Nouveau !
	13	TR67	Transaction Immobilière : Maîtrisez les Clés de la Réussite	7h	Présentiel à Lyon
	14	CV105	La vente de biens en viager : aspects juridiques et fiscaux	3h30	
	14 et 15	PK002	PACK ALUR 14H : Actualité de la transaction immobilière, déontologie et non discrimination	14h	
	19	CV245	Découverte du projet vendeur	7h	Nouveau !
	21	CV239	Divisions parcellaires ce qu'il faut savoir	3h30	Nouveau !
	29	CV236	Vente de l'immeuble loué : ce qu'il faut savoir	3h30	Nouveau !
DÉVELOPPEMENT DE L'ENTREPRISE	20	CV170	ChatGPT et applications web : transformer la pratique immobilière	3h30	
GESTION DE L'ENTREPRISE	7	CV074	Clients difficiles dans les professions immobilières : gestion des situations de conflits	3h30	
	8	CV141	Améliorer votre organisation pour créer une relation clients efficace dans l'immobilier	7h	
	21	CV251	Savoir recruter son équipe en utilisant les styles comportementaux dans l'immobilier	7h	Nouveau !
	23	CV518	Manager l'humain pour retrouver l'efficacité et le mieux-être dans l'entreprise	7h	
PROMOTEUR-RÉNOVATEUR	8	CV226	Stratégies Immobilières, Législation et Gestion Pratique des Projets	7h	Nouveau !
	27	CV227	Les Connaissances Juridiques et Techniques de Base en Immobilier	3h	Nouveau !



MARS 2024				
Thèmes / Métiers	Jour	Réf.	Titres	Durée
SYNDIC DE COPRO	1	CV210	Les travaux en copropriété : le traitement comptable	3h30
	4	SY23	Actualité de la copropriété (ELAN, textes d'application, COVID 19)	
	4	CV024	Préparer et animer une assemblée générale : les règles et pratiques essentielles	3h30
	6	CV180	Comptabilité de la copro : traitement comptable de la création d'une copropriété et d'une reprise comptable	3h30
	7	CV258	Actualité de la convention collective des gardiens et employés d'immeuble	3h30
	13	CV514	Mise en copropriété : Le Syndic provisoire	7h
	19	CV147	Contentieux de la copropriété : méthodes et outils pour les gérer efficacement	7h
	19	CV070	DUERP - Risques des salariés de copropriété	3h30
	21	CV061	L'état daté : ligne par ligne	2h
	25, 28 et 29	PA007	Parcours comptabilité de la copropriété - ce qu'il faut savoir pour démarrer	21h
	26	CV511	Optimiser la circulation d'information envers les copropriétaires et les tiers	7h
	29	CV010	Syndic de copropriété : actualité de la dernière ordonnance ELAN (y compris décret du 02 juillet 2020)	7h
GESTION LOCATIVE HABITATION	1	CV173	Droit patrimonial de la famille : approche juridique et fiscale	7h
	4	CV131	Transmission du patrimoine immobilier du particulier : aspects juridiques	3h30
	4	CV169	Charges locatives et réparations locatives	3h30
	6	CV194	Le bail d'habitation : Pratique du renouvellement	3h30
	11	AB02	Gestion des troubles de voisinage	7h
	13	CV508	Charges récupérables, réparations locatives et recouvrement dans les baux d'habitation	7h
	14	CV123	L'encadrement des loyers : Mode d'emploi	3h30

Présentiel à Paris

Nouveau !

Présentiel à Lyon



GESTION LOCATIVE HABITATION	18	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	7h	Présentiel à Marseille
	18 et 21	PA006	Parcours comptabilité en gestion locative	14h	
	22	CV101	Actualité du bail d'habitation	3h30	
	25	CV099	Comptabilité de la gestion locative : l'essentiel	7h	
GESTION LOCATIVE COMMERCIALE	5	CV505	Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	7h	
	6 et 7	PA008	Parcours Baux professionnels (commercial, professionnel et mixte : comment s'y retrouver ?)	14h	
	12	CV176	Bail commercial : les 12 points clés	3h30	
	6 et 7	PA008	Parcours Baux professionnels (commercial, professionnel et mixte : comment s'y retrouver ?)	14h	
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	12	CV202	L'actualité juridique des baux du secteur tertiaire	7h	Nouveau !
	20	CV204	Commerciaux en immobilier d'entreprise : ce qu'il faut savoir	7h	Nouveau !
	26 et 27	IE16	Les fondamentaux des baux commerciaux professionnels : Aspects juridiques et pratiques	14h	Présentiel à Lyon
ASSURANCES / SÉCURITÉ	14	CV002	Assurance, IRSI et Gestion de sinistres	3h30	
	21	CV503	Gestion des dégâts des eaux : les étapes du règlement des sinistres	7h	
	27	CV516	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	7h	
TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	6	CV129	MaPrimeRenov' : aspects réglementaires et fiscaux	3h30	
	7	AB26	Les infrastructures de recharges de véhicules électriques en copropriété	3h30	Présentiel à Lyon
	26				Présentiel à Paris
	13	CV111	Mettre en pratique le décret tertiaire sur votre patrimoine immobilier	7h	
	13 et 14	AB27	Rénovation énergétique des copropriétés : maîtrise et suivi technique des projets	14h	Présentiel à Lyon
	13	CV139	Loi Climat et résilience : son impact sur le droit immobilier	3h30	
FISCALITÉ	4 ou 21	CV097	Revenus fonciers : Les déclarations 2044 et 2072 ligne par ligne	7h	Actualité
TRANSACTION	7	CV545	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	7h	
	8	CV256	Savoir travailler et développer son réseau (avec démarchage en direct)	7h	Nouveau !
	11	CV222	L'Organisation de l'Activité Hebdomadaire	3h	Nouveau !
	20	TR65	Les techniques de la prospection	7h	Présentiel à Lyon
	21	TR66	Vente et négociation vendeur et acquéreur	7h	Présentiel à Paris
	22	CV104	Transaction et diagnostics obligatoires : ce qu'il faut savoir	3h30	
	26	CV229	Estimation d'un Fonds de Commerce	7h	Nouveau !
DÉVELOPPEMENT DE L'ENTREPRISE	12	CV077	Mieux Communiquer dans les professions immobilières et mieux décrypter les clients	3h30	
GESTION DE L'ENTREPRISE	7	CV522	DGCCR et CNIL : Se préparer aux contrôles	7h	
	12	CV252	Recruter et Organiser un job dating	7h	Nouveau !
PROMOTEUR-RÉNOVATEUR	14	TR68	Stratégies Immobilières, Législation et Gestion Pratique des Projets	7h	Nouveau !

Nos formations peuvent être élaborées sur-mesure pour vos équipes.
Intéressé-e ? Nous écrire à contact@unplusformations.immo

<https://unplusformations.immo>

UN+ Formations
4 rue de la République 69001 Lyon
Accueil téléphonique au 07 70 16 90 63 (de 9h à 12h et de 14h à 17h)

NB : Calendrier réalisé en décembre 2024. Il ne tient pas compte des nouvelles formations en cours de création et des nouveaux inscrits entre sa date d'élaboration et la date de parution de ce numéro de Transversales Immobilières.



LA FORMATION AVEC L'UNIS : ce que vous devez **savoir**

Exercer votre métier nécessite d'être à jour de vos obligations de formation, indispensable pour obtenir ou renouveler votre carte professionnelle.

UN+ Formations, l'organisme de formation de l'UNIS, vous propose un **catalogue complet de formations éligibles ALUR** : déontologie, transaction, gestion locative, copropriété, commercial, RH & management, etc.

Comment se déroulent les formations avec UN+ Formations ? Le point en 5 étapes

1 Vérifiez régulièrement le nombre d'heures réalisées

Votre quota de formation : 14 heures par an ou 42 heures sur 3 ans.



Exemple d'un parcours de 14h avec UN+ Formations :

- Déontologie des professionnels de l'immobilier (2h).
- Lutte contre le blanchiment de capitaux (2h).
- NOUVEAU DPE : quelles obligations applicables dès le 1^{er} juillet 2021 ? (3h30).
- Réussir son implantation et son développement en intégrant le marketing immobilier (7h).

2 Connectez-vous et créez un compte sur **unplus.fr**

- **Compte société** : vous renseignez vos données, et celles des collaborateurs que vous souhaitez inscrire. Ce compte vous sert à gérer les inscriptions de votre structure.
- **Compte apprenant** : vous suivez la formation en ligne avec le formateur.

Vous pouvez avoir le même identifiant pour votre compte société et votre compte apprenant.

Les mots de passe sont différents : conservez-les précieusement !



Vous recevez un email d'activation de votre compte : n'oubliez pas de vérifier vos Spam / indésirables.

3 Choisissez la/les formation(s) et inscrivez-vous

Vous pouvez utiliser la barre de recherche avec des mots-clés pour trouver la formation dont vous avez besoin : "discrimination", "bail", "rénovation", etc.

4 Consultez votre boîte email 10 min. avant le début de la formation (ne pas oublier de vérifier vos spam/indésirables)

Avant la formation, nous vous envoyons un email avec le lien pour vous connecter au site. Cliquez et connectez-vous à votre compte apprenant pour suivre la formation. L'icône "accès à la classe virtuelle" apparaît 10 min. avant le début de la formation.

5 Téléchargez l'attestation de formation pour le dossier CCI/Carte pro

Votre attestation est disponible dans votre compte apprenant, dans un délai maximum de 24h.

Chaque formation est évaluée selon des critères de qualité définis par la Commission Formation de l'UNIS composée d'experts et de professionnels en activité.

Tarifs préférentiels pour les adhérents : jusqu'à 35 % de réduction.

Consultez les formations sur <https://unplusformations.immo>



Accompagnez vos clients dans leur projet immobilier

Nous avons conçu des produits vous permettant de créer des expériences immobilières engageantes pour vos clients.



Lead Generator

Outil d'estimation immobilière pour votre site web



Property Advisor

Analysez et estimez les biens de vos clients



Property Tracker

Gardez le contact avec vos clients

Estimez et analysez vos actifs immobiliers

Nous avons conçu des produits vous permettant d'estimer et d'analyser plus efficacement des actifs immobiliers résidentiels.



Property Analyser

Estimez et analysez un bien immobilier



Building Analyser

Analysez et estimez vos immeubles



Building Simulator

Créez et estimez différentes configurations



Portfolio Manager

Estimez et optimisez votre portfolio



agconnect.

La solution digitale pour les assemblées générales

NOUVELLE
VERSION

• SIMPLIFIEZ LA GESTION DE VOS AG •

agconnect propose
une solution complète
pour la **gestion**
des assemblées
générales de
copropriété,
d'associations
et d'organismes à
but non lucratif en
Europe et au Canada.



Gestion de l'intégration
de vos données métier



Participation
hybride



Récolte des votes
accélérée



Accessibilité
optimale



Edition automatique
de tous vos documents
d'AG



Gestion
de vos courriers



Emargement
numérique

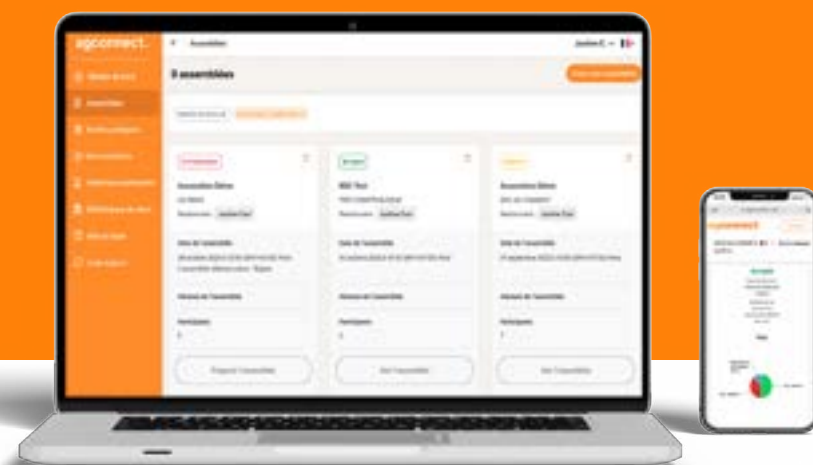


Un service
4 étoiles !



Disponible dans de
nombreux pays

www.ag-connect.fr



Contactez-nous
pour plus d'information :

+33 3 87 49 39 01

info@ag-connect.com

et sur : [f](#) [i](#) [in](#)

Flashez pour une démo !



Nos partenaires :

