

**Congrès**

XV<sup>e</sup> congrès de l'Unis à Rennes  
Le rebond, les solutions

**Juridique**

Construction, démolition, reconstruction :  
incidences en matière de taxes

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

# TRANSVERSALES

immobilières

172  
ÉTÉ  
2024



**Portrait d'adhérent**

Karin Tourdiat,  
agent immobilier à Nîmes



**Exclusif**

Interview de François Asselin  
Président de la CPME

**Dossier**

## L'immobilier à la croisée des chemins ?

# 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**



**P1 LOCATIVE**  
Avec recouvrement des charges



**P1 SYNDICAT  
DES COPROPRIÉTAIRES**  
Couvrez-vous contre les risques juridiques



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

- Actualités** **4-13**
- XV<sup>e</sup> congrès de l'UNIS à Rennes.
  - Immobilier : le rebond, les solutions
  - Formation. Bienvenue dans la famille des CREF
  - ChatGPT et IA : vous ne savez pas ce que vous pouvez faire avec dans votre métier ?
  - « Décence énergétique » : une clarification bienvenue grâce à l'UNIS
  - Rénovation durable : immersion au coeur des délibérations du Prix RénoVert

**Vie des commissions** **14**

**Vie des Régions** **15-19**

**Portrait d'adhérent** **20-21**  
Karin Tourdiat : la liberté plutôt que l'indépendance

**Vie des collègues** **22-23**

**Dossier** **25-33**

**Fulgurances politiques.**  
**L'immobilier à la croisée des chemins**



**Le cahier juridique** **35-43**

- Construction, démolition et reconstruction d'un immeuble : quelles incidences en matière de textes d'urbanisme et de taxes de nature immobilière
- Questions d'adhérents

**Assurances** **44-45**

La responsabilité civile en cas d'arrêt de péril

**Formations** **46-49**

**Réseaux sociaux / Médias** **51**

**Partenaires** **52-53**

**Billet d'humeur** **54**

François Soulier  
Le marché immobilier : entre défis et opportunités !

[Retrouvez Unis en ligne sur https://www.unis-immo.fr](https://www.unis-immo.fr)



ÉDITO

**R**arement aurons-nous connu pareille incertitude. Pas de Gouvernement, plus de politique du logement. Ici et là, quelques rapports ou textes sortent au cœur de l'été, comme celui sur les meublés de tourisme par exemple. Il n'y a guère qu'au niveau européen que l'on sent une préoccupation, la Présidente de la Commission affichant la volonté de nommer un commissaire en charge du logement.

Lorsque vous lirez ces lignes, j'ose croire que nous y verrons plus clair, après la trêve olympique et la pause estivale. Il serait temps.

Car les chiffres qui tombent les uns après les autres ne sont pas bons. Sur un an, le nombre de permis de construire en France recule de 15,3 %, sous la barre des 350.000 logements. Et si la PrimeRénov s'accélère ce trimestre, elle compense à peine la baisse significative du premier trimestre.

Ce que nous attendons désormais, c'est une Assemblée qui propose et un Gouvernement qui s'intéresse enfin aux enjeux du Logement. Nous avons fait des propositions en ce sens.

Dans ce numéro de *Transversales*, et juste avant notre Prochain congrès de Rennes des 10 et 11 octobre consacré au « Rebond », nous consacrons notre dossier à la nouvelle situation politique et à la réalité économique qui s'impose désormais. Je remercie François Asselin, Président de la CPME, de nous avoir accordé un entretien exclusif très éclairant, donnant matière à réflexions aux entrepreneurs que vous êtes.

Je vous souhaite malgré tout une excellente rentrée et je vous donne rendez-vous dans quelques semaines en Bretagne. Comme le dirait mieux que moi le Président Jean-Luc Jouan : Kenavo !

**Danielle Dubrac**

Présidente de l'Unis

**Transversales immobilières - ISSN 1958-136X - Trimestriel**

**Union des Syndicats de l'Immobilier - Syndicat professionnel - 32 rue Rennequin - 75017 Paris**  
**Tél. : 01 55 32 01 06 - transversales@unis-immo.fr**

Dépôt légal : Août 2024 – Directeur de la publication : Danielle Dubrac – Rédacteur en chef : Christophe Maurisset Lataour – Revue des agents immobiliers, syndics de copropriété, administrateurs de biens, experts immobiliers et promoteurs-rénovateurs – Comité de rédaction : Danielle Dubrac, Camille Faloci et la Commission communication, Sophie Abiven ; Maîtres Laurence Guégan-Gélinet, Philippe Rezeau, Benoît Jorion, Élodie Phélipot (Avocats), Anne-Sandrine Di Girolamo – Crédit photos : Unis, Adobe Stock, Getty images, Couvent des Jacobins – Mise en page : agencescoopcommunication 15093-MEP – Impression : Groupe RENARD. tél 02 33 73 10 10



LE TRI + FACILE



XV<sup>e</sup> congrès de l'Unis à Rennes

# Immobilier : le rebond, les solutions

Comment la profession peut-elle rebondir alors qu'elle est frappée par une crise inédite qui paralyse tous les secteurs de l'immobilier ? Et alors que l'Assemblée nationale, juste sortie des urnes, semble encore plus fragmentée ? Le prochain congrès de l'Unis sera l'occasion de faire le point sur ces questions, mais aussi et avant tout sur les solutions à mettre en œuvre dans chacune de nos entreprises pour passer ce cap difficile. À Rennes les 10 et 11 octobre, nous fêterons notre XV<sup>e</sup> anniversaire et la priorité sera donnée autant à l'actualité économique qu'aux solutions et bonnes pratiques à mettre en œuvre dans cet environnement difficile.

**P**our cette XV<sup>e</sup> édition, en Bretagne cette année, la priorité est donnée au concret. Dans une période si difficile et floue, comment doivent s'adapter nos entreprises ? Au-delà de l'actualité politique, on peut espérer avoir un Gouvernement au travail en octobre, le XV<sup>e</sup> congrès de l'Unis fera la part belle aux solutions, à l'adaptation de nos entreprises aux réalités économiques du moment et aux modèles qui, qu'on le veuille ou non, évoluent et s'adaptent au sein d'un cadre légal toujours aussi contraint.

Cette équation quasi insoluble, c'est celle de chacun des adhérents de l'Unis. Et s'il n'existe pas de martingale en la matière, il y a et il y aura toujours de l'intelligence entrepreneuriale pour adapter les modèles, innover et rendre le meilleur service à nos clients.

Affronter la crise, rebondir malgré elle, privilégier l'innovation tout en maîtrisant notre développement. Cette réflexion sera au cœur de nos plénières, de la formation gratuite préparée à votre intention par UN+ le vendredi et à laquelle votre inscription au congrès vous donne accès. Elle sera aussi présente chez nos partenaires, dans toutes les allées du Village Exposants,

où 80 entreprises vous attendent pour vous présenter leurs solutions et leur accompagnement à votre intention.

C'est à cette question que sera consacré notre congrès qui aura lieu cette année au Couvent des Jacobins de Rennes, les 10 et 11 octobre prochains. Une XV<sup>e</sup> édition qui sera aussi celle du XV<sup>e</sup> anniversaire de notre organisation, et pour lequel les inscriptions sont ouvertes depuis quelques semaines.

Pas de point d'interrogation.  
Pas de point d'exclamation.  
Simplement un mot : le rebond.  
À la commission congrès où l'on prépare notre rencontre annuelle, la thématique s'est vite imposée comme l'élément central de ce XV<sup>e</sup> congrès. Où en sommes-nous vraiment de cette crise qui affecte tous nos métiers ? Doit-on nous considérer au fond du gouffre ? Avec des résultats affolants ? Ou perçoit-on déjà une évolution favorable ou tout au moins les signes d'une reprise ? Et dans tous les cas, que peut-on faire par nous-mêmes, dans nos entreprises, pour faire face à cette crise ?

**Des conditions exceptionnelles pour faciliter votre venue au congrès**

Aujourd'hui, vous pouvez vous inscrire



Cette année encore,  
le congrès de l'Unis  
à Rennes sera  
le rendez-vous  
immanquable  
de la profession

**Danielle Dubrac,**  
Présidente de l'Unis

Tarif  
spécial  
Congrès 2024  
**-50%**  
sur le forfait  
d'inscription  
des dirigeants



au congrès de Rennes dans l'Espace Adhérents de notre site [www.unis-immo.fr](http://www.unis-immo.fr) à des conditions exceptionnelles : « *Nous ne pouvions pas rester insensibles aux difficultés rencontrées par nos confrères au moment où ils ont besoin de solutions concrètes pour leurs entreprises et de se retrouver entre confrères pour partager* », indique Edouard Morlot, Président Délégué de l'Unis. « *C'est la raison pour laquelle nous avons diminué par deux les frais d'inscription au congrès* » : une réduction de 50% est appliquée pour les frais d'inscription des dirigeants (200€ au lieu de 400€ habituellement), donnant droit aux deux jours

de congrès, l'accès aux plénières et au Village Exposants, incluant les petits-déjeuners, déjeuners-buffets et la formation gratuite proposée par UN+. « *Rebondir, innover, s'adapter : c'est ce que les Bretons veulent vous démontrer à l'occasion de ces trois jours du congrès national de l'Unis à Rennes dans ce magnifique centre des congrès du Couvent des Jacobins* », ajoute Jean-Luc Jouan, Président Unis Bretagne qui avec toute son équipe, prépare ce grand rendez-vous.

#### Inscriptions en ligne

<https://www.unis-immo.fr/adherents/evenements/le-xveme-de-congres-de-lunis>



### BON ANNIVERSAIRE L'UNIS !

Le congrès ne serait pas ce moment si attachant sans sa dimension festive et chaleureuse qui fait partie de son identité. Nous aurons l'occasion de nous retrouver pour la soirée des partenaires au MeM, sous chapiteau Magic Mirrors au bord de la Vilaine, accueillis par un bagad breton. Pour la soirée de Gala au Couvent des Jacobins, vous retrouverez l'ambiance conviviale de nos grands événements avec détente dans le cloître et piste de danse sous la nef. Enfin, nous terminerons ces trois jours à La Closerie, où la chanteuse de jazz Michele Hendricks vous apprendra à chanter le scat. Ce XV<sup>e</sup> congrès sera aussi celui de notre XV<sup>e</sup> anniversaire que nous fêterons comme il se doit. 15 ans

déjà que la CNAB, le CSAB et l'UNIT se sont rassemblés pour fonder l'Union des Syndicats de l'Immobilier.





# Programme



**Mercredi 9 octobre 2024**

## 19H - Soirée des partenaires

Lieu de culture et d'événements

**Le MeM**

**Jeudi 10 octobre 2024**

## 8H15 - Ouverture du Couvent des Jacobins

Petit-déjeuner aux buffets

**Village Exposants**

## 8H45 - Ouverture officielle du Village Exposants



## 9H - Ouverture du grand auditorium pour la séance plénière

Animation par Gaby Olmeta, Journaliste

## 9H20 - Ouverture

par Jean-Luc Jouan

**Président de l'Unis Bretagne**

## 9H25- Mot de bienvenue par Nathalie Appéré

Maire de Rennes

**Présidente de Rennes Métropole**

## 9H30 - Affronter la crise de l'immobilier

Le point sur le contexte d'octobre 2024

**La situation économique/Les nouveaux textes de lois**

## 10H - Intervention du Ministre du Logement

(Sous réserve)

## 10H30- Rebondir : Oser le changement

Flexibilité des modèles économiques

## 11H - IA : Sommes-nous des algorithmes ?

**Stéphane Mallard, Conférencier/Prospectiviste**

## 11H45- Visite et déjeuner aux buffets

**Village Exposants**

## 14H30 - Assemblée Générale

Auditorium - **Auditorium - Accès réservé aux dirigeants des adhérents de l'UNIS (avec droit de vote)**

## 19H- Soirée de Gala

Apéritif, Dîner, animations, Concert.

Soirée dansante

**Couvent des Jacobins**

**Vendredi 11 octobre 2024**

## 8H15 - Petit-déjeuner aux buffets

**Village Exposants**

## 9H30 - Table ronde : Syndics, entre transformation et mutation ?

## 10H10 - Prix RénoVert 2024 Unis/ Banques Populaires

## 10h30 - Les 30' Innovation

Remise des Trophées UNIS

de l'Innovation 2024

## 11H - « Le Mag des pros »

L'actualité immobilière

**Le « JT » de nos métiers, présenté par**

**Gaby Olmeta** textes de lois

## 11H30 - Clôture du Congrès 2024

Intervention de Danielle

Dubrac / **Présidente de l'Unis**

**Célébration du XV<sup>e</sup> anniversaire de l'Unis**

## 12H - Passage de témoin Rennes 2024/Strasbourg 2025

## 12H15 - Déjeuner aux buffets du Village Exposants

## 14H - Accueil des congressistes au Village Exposants

**Visite des stands et échange avec les exposants**

## 14H - Formation UN+ L'Art de la Relation Client : de la gestion des émotions à la fidélisation



## 19H - Soirée de clôture

Jazz concert privé

avec Michele Hendricks

**Apprenez à chanter le « scat » avec Michele**

**Au Restaurant la Closerie**

## Le programme accompagnants

**Jeudi 10 octobre 2024**

## 9H - Découverte de Rennes

Déjeuner à la crêperie Bretonne

installée dans la **maison Odorico**,

demeure historique de Rennes post-art déco avec ses mosaïques d'origine

**Visite guidée du centre historique et du Parlement de Bretagne**

**Vendredi 11 octobre 2024**

## 9H30 - Atelier céramique Odorico

Reproduisez ou créez vos propres

mosaïques

**Dans une salle du couvent des Jacobins**

**Déjeuner au Piccadilly**

## L'après-Congrès

**Samedi 12 octobre 2024**

## 8H30 - Golf

Compétition au Golf de Cicé-Blossac

**Déjeuner et remise des prix au restaurant du Domaine de Cicé-Blossac**

## 9H15 - Karting

Qualification et course au karting de

Roazhon (la Mézière)

**Déjeuner et remise des prix au restaurant Piccadilly à 13h**

## FORMATION

## » Bienvenue dans la famille des CREF

Les CREF, ce sont les Correspondants Régionaux Emploi Formation, tous bénévoles et répartis au sein des 12 pôles régionaux de l'Unis. Que font-ils ? Comment travaillent-ils ensemble et avec quels objectifs ? Focus sur une « famille » de l'Unis dédiée à l'acquisition et au maintien des compétences des adhérents de l'Unis.



**E**n ce début d'été, il règne une ambiance studieuse dans la grande salle du premier étage du siège de l'Unis, rue Rennequin.

En présentiel ou en visio, on écoute des intervenants très pointus. On évoque les dernières formations proposées par UN+, on partage son expérience et ses rencontres au fil des formations suivies en régions. À l'initiative de Marie-Odile Moret, Présidente de la commission Formation de l'Unis, les CREF sont rassemblés pour ce traditionnel échange entre professionnels sur les enjeux liés à la formation. Dans la vie de l'Unis, ce rassemblement annuel revêt une importance particulière car c'est le moment privilégié pour tous les correspondants formation pour échanger sur des problématiques communes, avec des sensibilités différentes propres aux métiers et aux territoires.

### Les CREF donnent « l'envie d'avoir envie »

C'est Éric Degueldre, CREF du Pôle Ile-de-France qui exprime le rôle tenu par les CREF de la plus expressive des façons : « *Le CREF c'est un homme ou une femme qui travaille en amont, et qui, comme disait le philosophe*

*Johnny Hallyday, doit donner l'envie d'avoir envie.* » Oui les CREF sont des professionnels du terrain, « *dédiés corps et âme à leur mission* » ajoute Jean Berthoz, Président délégué de notre organisme de formations UN+. Les CREF recensent au cœur des territoires les envies (et les besoins) de formation de nos adhérents ainsi que de leurs collaborateurs. Tous les deux mois, ils se réunissent ensuite en commission et partagent les informations récoltées pour déterminer ensemble les thèmes à privilégier. L'idée est de dresser ensuite un catalogue de formations toujours plus cohérent, répondant avec précision aux besoins exprimés par tous les adhérents, quel que soit leur lieu d'exercice et leur activité dans l'immobilier.

### Au travers du catalogue, toutes les régions parlent

Pour Marie-Odile Moret, la formation est un enjeu essentiel pour les professionnels dont l'une des obligations premières est de « *rester avertis pour maintenir leurs compétences* ». Aussi, lorsqu'on lui demande quels sont ses thèmes de formation de prédilection en ce moment, Marie-Odile refuse de faire un choix. Pour elle, les thèmes

de formation ne doivent pas être priorités. Le catalogue proposé par UN+, l'organisme de formations de l'Unis, doit donc évoluer au plus près de l'actualité et c'est très bien ainsi. Reste l'essentiel. Chaque professionnel doit trouver le thème correspondant aux problématiques qu'il rencontre sur le terrain. Au Francilien Éric Degueldre l'idée de proposer le thème du viager. À la Strasbourgeoise Catherine Dos l'idée de se préoccuper de la question de l'isolation. Au Marseillais Jean Berthoz l'idée que l'entretien et la rénovation des copropriétés constitue un thème à développer d'urgence, dans un contexte où l'actualité nous rappelle la fragilité des biens immobiliers. Reste à la Présidente de la commission le souci de nous dire combien tous les formats sont essentiels (présentiels/visio, intra ou web/e-learning) et que l'équipe accompagne aussi nos adhérents sur la question du financement de ces formations. Chaque année au congrès, et ce sera encore le cas à Rennes les 10 et 11 octobre, un trophée est remis à l'un des CREF de l'Unis. Lorsqu'au moment de l'Assemblée générale de notre syndicat, il sera désigné, elle ou il méritera vos applaudissements.



**SMA**  
BTP

VOTRE ASSUREUR PARTENAIRE

## **SMABTP, assureur au service des syndicats et des administrateurs de biens**

**En tant que syndic, vous devez proposer à vos clients syndicats de copropriétaires :**

- une assurance multirisque couvrant les parties communes des immeubles dont vous avez la gestion,
- une assurance dommages-ouvrage si des travaux de rénovation ou de réhabilitation sont votés dans la copropriété.



**MULTIRISQUE  
COPROPRIÉTÉ**



**DO SYNDIC**

**Département Assurances des Professionnels de l'Immobilier**

Pôle commercial

01 58 01 55 20

contact.immo@smabtp.fr

**VOTRE ASSUREUR PARTENAIRE | [immo.smabtp.fr](https://immo.smabtp.fr)**

SMABTP, société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics à cotisations variables, entreprise régie par le Code des assurances - RCS PARIS 775 684 764 - 8 rue Louis Armand - CS 71201 - 75738 PARIS Cedex 15



## FORMATION

## CHATGPT et IA : vous ne savez pas ce que vous pouvez faire avec dans votre métier ?

Une fois encore, on parlera beaucoup de l'Intelligence Artificielle au congrès de l'Unis à Rennes. Mais d'ores et déjà des formations sont disponibles chez UN+ pour gagner en productivité immédiatement.

**C**hatGPT et l'IA, tout le monde en a entendu parler cette année, « de tous les côtés et dans les tous sens, et parfois même avec beaucoup de philosophie », dit Jean Berthoz, Président Délégué de l'organisme de formations UN+. Rares sont pourtant ceux qui savent utiliser concrètement l'IA pour gagner du temps dans leur quotidien et se libérer des tâches sans valeur ajoutée. D'où l'idée de développer chez UN+ deux formations pratico-pratiques et certifiantes Loi Alur pour le renouvellement des cartes professionnelles.

### L'intérêt est quotidien

L'IA perturbe profondément les manières de travailler des professionnels de l'immobilier, qu'ils soient transactionnaires ou gestionnaires. Ceci affirmé, rien de mieux qu'un exemple pour s'en convaincre. Il nous est donné

par Jean Berthoz à l'intention de ceux qui travaillent en copropriété : « ChatGPT est un assistant qu'on alimente avec des documents pour pouvoir ensuite rechercher des informations dans ces documents. Vous cherchez la servitude du Bâtiment A pour la différencier de celle du Bâtiment B ? Pensez-vous qu'il vous faudra encore lire les 150 pages du règlement de copropriété pour trouver l'information ? Non ! Vous questionnez l'outil, il trouve la bonne page pour vous et vous gagnez un temps fou. » Bien d'autres applications existent. Elles sont dévoilées dans les deux formations développées par UN+ et dispensées par Martin Pavanello, CEO de Mister IA.

### Des formations pratico-pratiques d'ores et déjà disponibles

2 heures en webinar pour commencer ou 7 heures en présentiel pour aller plus vite et plus loin tout de suite, c'est au choix. Intitulées « ChatGPT et l'IA au service des gestionnaires

de l'immobilier » pour la formation de 2 heures et « Professionnels de l'immobilier, intégrez ChatGPT et l'IA dans vos pratiques » pour la formation de 7 heures. Les retours apprenants sont déjà très positifs, sans nul doute parce que le retour sur investissement est immédiat : pensez seulement à la tâche du comparatif de devis. Beaucoup de temps à passer, pas de valeur ajoutée, et bientôt un lointain souvenir grâce à ces formations qui vous feront gagner un temps précieux.



**Renseignements**  
unplusformations.immo  
et en utilisant  
le QR Code



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

### Juin 2024 – N° 587

- **Copropriété** / L'activité de Airbnb en copropriété : un revirement de jurisprudence ? (Benjamin Naudin)
- **Copropriété** / Les aides à la rénovation énergétique (Yves Broussolle)

### Juillet 2024 – N° 588

- **Urbanisme** / Le pastillage (Hélène Cloëz)
- **Copropriété** / La liberté du commerce et de l'industrie en copropriété (Guilhem Gil)
- **Construction** / Dispositif de l'article L.631-7 du CCH : outil équilibré de lutte contre la pénurie de logements (Nicolas Boullez)

### Août-septembre 2024 – N° 589

- **Copropriété** / L'ordre du jour à l'initiative de copropriétaires (Patrick Baudouin)
- **Fiscalité** / La fiscalité de la location en meublé par une personne physique (Samuel Drouin)



[administrer@unis-immo.fr](mailto:administrer@unis-immo.fr)

# Le courtier référent des professionnels de l'immobilier



Dans le cadre du projet d'entreprise « Better Future 28 Verlingue » d'être le partenaire de confiance des entreprises pour la gestion des risques et leurs programmes d'assurance, l'ambition de Verlingue Immobilier est de devenir le premier courtier familial en assurances des professionnels indépendants de l'immobilier.

Verlingue Immobilier accompagne les professionnels de ce secteur, des syndicats aux administrateurs de biens, en apportant des solutions et services négociés avec les assureurs et adaptés aux besoins de ses clients.

Verlingue Immobilier s'est imposé comme l'un des leaders en France en proposant des services sur-mesure en matière de Responsabilité civile et professionnelle, Multirisque immeuble, Dommages-ouvrage, Protection juridique copropriété, Loyers impayés, Propriétaire non occupant et Offre pour la Transaction...

Nous souhaitons donner toujours plus de proximité à nos clients tout en visant l'excellence opérationnelle et le conseil, le tout en apportant une forte innovation et une digitalisation de nos services pour les pros de l'immobilier.

**Goodloc, notre plateforme unique pour  
simplifier l'accès au logement de l'annonce du  
bien à louer à l'entrée dans les lieux du locataire**



## FINI LES FAUX DOSSIERS LOCATAIRES !

Goodloc vous permet de :

- Faciliter la gestion de vos candidats locataires
- Supprimer la fraude : 0 faux dossier
- Constituer et certifier son dossier en moins de 5 minutes
- Sécuriser la mise en location
- Souscrire une assurance MRH en quelques clics
- Réduire le temps de vacance de vos biens
- Réaliser des gains opérationnels
- Obtenir une certification permettant une gestion premium en cas de sinistre

INTERDICTIONS DE LOUER DE LA LOI CLIMAT SUR LE MOTIF DE LA « DECENCE ÉNERGÉTIQUE »

## Une clarification bienvenue est intervenue grâce aux procédures engagées par l'Unis

**A** la suite de la publication au Journal Officiel du Décret n°2023-796 du 18 août 2023 adaptant les dispositions des contrats types de location de logements à usage de résidence principale et reproduisant le calendrier des interdictions de louer selon l'étiquette DPE des logements en application de la Loi

Climat, l'Unis a souhaité solliciter l'avis du Conseil Constitutionnel via la procédure de la Question Prioritaire de Constitutionnalité (QPC) sur la possibilité de faire dépendre la décence d'un logement (et donc la possibilité de le louer) de sa performance énergétique.

Après le refus du Conseil d'État de faire droit à cette demande, l'Unis a diligenté une procédure subséquente

afin de solliciter l'annulation pour excès de pouvoir de ce même décret. La requête a certes été rejetée, mais l'ensemble de cette procédure a permis une clarification bienvenue.

Ainsi, dans une procédure où trois droits « s'entrechoquaient » (le droit de propriété, le droit de l'environnement et le droit au logement), la primauté du droit de l'environnement a été confirmée.



**Muriel TRICHASSON**  
Présidente de la commission  
rénovation énergétique et RSE

**Les interdictions de louer sur le fondement de l'indécence énergétique donnent la primauté au droit de l'environnement par rapport au droit de la propriété et au droit au logement. Qu'en pensez-vous ?**

La question de l'interdiction de louer des logements sur la base de critères de « l'indécence énergétique » soulève des tensions entre ces trois droits et objectifs législatifs. J'ai été surprise, puisque le droit de propriété est un droit fondamental protégé par de nombreuses constitutions et déclarations des droits de l'homme. Toute atteinte à ce droit doit être strictement encadrée et justifiée par des raisons impérieuses d'intérêt général. Personnellement, je comprends toutefois la logique sous-jacente de la décision du Conseil d'État et reconnais bien volontiers l'importance cruciale des objectifs climatiques. Je reste aussi très préoccupée par les impacts à court terme sur les

propriétaires et les locataires, ainsi que par les risques d'inégalités et de tensions sur le marché du logement. Il aurait été très souhaitable d'envisager des mécanismes de transition plus progressifs et des soutiens plus robustes pour accompagner les propriétaires dans cette transformation nécessaire. La balance entre urgence environnementale et justice sociale doit être soigneusement équilibrée pour assurer une mise en œuvre efficace et équitable de ces politiques cruciales.

**Quel doit être selon vous le rôle des professionnels de l'immobilier sur la question de la transition énergétique ?**

Notre rôle c'est aider, accompagner et faciliter cette transition. Comment ? Nous sensibilisons nos clients aux enjeux de la transition énergétique, expliquant les bénéfices environnementaux et économiques des logements énergétiquement efficaces ; sans oublier l'amélioration de la valeur patrimoniale de leurs biens. Les professionnels de l'immobilier doivent aider, accompagner et faciliter les efforts de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Par leur expertise, leur position stratégique et leur capacité à coordonner les divers acteurs impliqués, ils peuvent grandement contribuer à l'atteinte des objectifs de réduction des émissions de carbone et à l'amélioration de l'efficacité énergétique du parc

immobilier. En adoptant une approche proactive et collaborative, ils peuvent non seulement aider leurs clients à se conformer aux nouvelles régulations, mais aussi à profiter des avantages économiques et environnementaux des bâtiments durables.

**Quelles améliorations pourraient-elles être apportées au dispositif ?**

Le champ d'application de ces interdictions doit être clarifié. Nous souhaitons que le calendrier s'applique au moment de la conclusion, de la reconduction ou renouvellement du bail, mais pas brutalement au 1<sup>er</sup> janvier des années concernées. Sur ce point, tout le monde est d'accord. Une proposition de loi devait le préciser, jusqu'à ce qu'intervienne la dissolution... Par ailleurs, il sera indispensable d'instaurer des délais, de mettre en place des incitations financières progressives pour encourager les propriétaires à entreprendre des rénovations énergétiques avant les dates limites. Cela pourrait inclure des crédits d'impôt supplémentaires, des subventions augmentées, ou des prêts à taux zéro. Parmi les propositions que pousse l'Unis, notons aussi celle consistant à mieux coordonner le DPE Collectif et les DPE individuels. Il est choquant que les textes actuels les considèrent comme deux outils totalement distincts. Mais surtout il faudrait simplifier les démarches...



# Envois de documents en Recommandés.

La plateforme SaaS MySendingBox le fait pour vous !

Déléguiez l'expédition de vos recommandés en toute confiance : plus de 350 000 recommandés papier et électroniques par an sont transmis via MySendingBox, la plateforme d'envoi et de suivi de courriers papier et électroniques.

• Sans abonnement ni engagement, MySendingBox vous fait bénéficier de tarifs d'affranchissement industriel dès le 1er pli. MySendingBox répond aussi bien au besoin d'envois unitaires au quotidien qu'à la nécessité d'envois en masse récurrents. C'est vraiment la solutions idéale pour simplifier la gestion de vos courriers sortants.

Alors, pourquoi hésiter ? Concentrez vous sur votre métier et déchargez vous d'une tâche sans valeur ajoutée et chronophage... Externalisez l'envoi de tous vos documents : Convocations en Assemblée Générale • PV d'AG • Facturation • Relances • Contentieux • Appels de fonds • Régularisation de charges • etc.

## > LES RECOMMANDÉS PAPIER :

MySendingBox propose l'envoi postal en ligne de recommandés avec AR, service Premium de suivi et réclamations inclus !

• Envoyez sereinement vos documents en Lettre Recommandée avec AR (LRAR): simplement, rapidement et sans vous déplacer. MySendingBox prend tout en charge : impression, mise sous pli, affranchissement, dépôt poste, service Premium de suivi et réclamations inclus.



• C'est simple et ça change tout ! Vous visualisez en direct le statut de vos envois. Vos courriers, les preuves de dépôt et les accusés de réception numérisés sont directement dans votre espace dédié sur la plateforme.

Grâce à son process unique d'automatisation des réclamations, MySendingBox anticipe les problèmes de distribution en portant systématiquement réclamation pour votre compte auprès des services de la Poste.

Vous savez ainsi en temps réel dans quelle situation se trouvent vraiment vos recommandés. Et vous êtes assurés que tout est mis en oeuvre dans les plus brefs délais pour qu'ils soient correctement acheminés et que vous en soyez rapidement informés.

## > LES RECOMMANDÉS ÉLECTRONIQUES :

Deux catégories de recommandés dématérialisés, les ERE et LRE certifiés eIDAS sont également disponibles depuis la plateforme MySendingBox :

La Lettre Recommandée Électronique (LRE) est un envoi numérique à valeur légale équivalente au recommandée papier.

L'Envoi Recommandé Électronique (ERE) est un envoi tracé, sans vérification d'identité forte du destinataire, mais dont la valeur légale est reconnue pour certains courriers : convocations et PV d'AG ou mise en demeure de syndic par exemple.

• Les recommandés électroniques cumulent 3 avantages principaux : Un coût très avantageux avec 50 à 70% d'économie à la clef ! En effet, un recommandé papier classique est facturé entre 5 et 7€, alors qu'une LRE revient à 3€ et que l'ERE affiche un coût de seulement 2€. Et plus le document envoyé comporte de pages, plus vous économisez.

La preuve du contenu car l'intégrité des documents transmis – et donc leur valeur juridique – est garantie grâce à l'horodatage qualifié et à la signature électronique avec un cachet avancé qui permet de sceller les documents envoyés.

Un vrai gain de temps puisqu'il n'y a pas d'acheminement. Le destinataire est instantanément notifié de l'envoi.

## > LE COUPLAGE PAPIER / ÉLECTRONIQUE :

1 document, 2 canaux mais 1 seul prestataire ! MySendingBox est un des rares acteurs du marché à proposer un véritable couplage.

• En pratique, cela consiste à transmettre à une population définie vos documents au format PDF par voie électronique via courrier électronique simple, routé par mail, ERE ou LRE et/ou envoyer simultanément les mêmes documents, à certains ou d'autres destinataires, au format papier par voie postale : courrier postal simple, lettre recommandée ou LRAR.

• Les envois sont pilotés directement par MySendingBox qui dispatche vos documents sur le bon canal selon vos propres consignes. En effet, c'est vous qui définissez librement en amont les règles de transformation pour critériser et scénariser vos envois. Par exemple :  
- envoi simultané sur les 2 canaux  
- envoi papier privilégié avec bascule sur l'envoi électronique si l'adresse postale n'est pas valide  
- priorité à l'envoi électronique chaque fois que l'email est renseigné.

Tout papier, tout électronique, couplage : c'est vous qui décidez du bon dosage.

Vous souhaitez en savoir plus ? Vous aimeriez bénéficier d'une démo personnalisée ? L'équipe MySendingBox est à votre disposition via le chat accessible directement depuis le portail web.



Faites-vous votre propre opinion : Inscription gratuite sans engagement

Contact : Sébastien MEZERETTE  
sebastien@mysendingbox.fr  
07 63 44 07 58

## LES PROMOTEURS-RENOVATEURS SUR LE PODIUM DE LA RENOVATION DURABLE

## Immersion au cœur des délibérations du Prix RénoVert

À l'occasion du Congrès de Rennes, seront décernés pour la troisième fois les prix RénoVert dont l'ambition est de mettre en lumière le savoir-faire des promoteurs-rénovateurs dans la rénovation durable du bâti existant Marina Olmo [BPCE] et Eric Brico [Président de la commission des promoteurs-rénovateurs de l'Unis] partagent avec nous quelques moments privilégiés passés au cœur d'un jury admiratif des progrès accomplis par les professionnels de la filière.

### Qui sont les jurés du Prix RénoVert ?

Ils se sont tous réunis pour discuter ensemble des douze dossiers encore en lice. Banquiers, membres des Banques Populaires Rives de Paris, Représentant Green de l'institution, membres de la Commission Promoteurs-Rénovateurs de l'Unis : Éric Brico, Alexandra Augé et Laurent Louel. Le jury est présidé par M<sup>me</sup> Dominique Estrosi-Sassone, Présidente de la commission des affaires économiques du Sénat, « toujours très pertinente dans ses réflexions, et impliquée », Julien Heintz, DGA du Groupe Ascaudit et expert référent dont l'analyse technique permet aux jurés d'évaluer les qualités environnementales des programmes présentés.

### Des échanges « amicaux » dans une ambiance studieuse

En amont, les jurés ont étudié les dossiers et regardé les vidéos de présentation. La complémentarité de leurs profils les rapproche, les échanges sont nourris, éclairés par Julien Heintz. « Il nous fait part de son expertise sur chacun des projets, avec un petit topo sur chacun d'eux. Il nous livre aussi un éclairage essentiel sur les évolutions actuelles en termes de qualité environnementale du bâti. » commente Marina Olmo. Les enjeux sont importants. Éric Brico rappelle son objectif premier : « Nous souhaitons influencer sur l'ensemble des promoteurs-rénovateurs afin de les inciter à rénover durablement. Nous souhaitons aussi que tous, quelle que soit la taille de leur structure, sachent que c'est possible, même si ce n'est pas simple ! ».

### « Pour nous professionnels, le prix agit aussi comme un déclencheur. »

Le Prix RénoVert est ouvert aux adhérents de l'Unis et aux clients professionnels de l'immobilier des



Banques Populaires. Les critères de sélection sont nombreux et garantissent la valeur croissante du prix décerné. « Construire un programme 100 % durable, on n'y est pas encore, mais on s'en approche d'année en année. Nous voyons bien l'évolution très positive des dossiers. Pour les pompes à chaleur désormais, tous les dossiers cochent ce point la première année il n'y en avait pas du tout ! Il y a une vraie montée en puissance des dossiers présentés. Chacun se sent incité à rénover durablement. Pour nous professionnels, le prix agit donc aussi comme un déclencheur car une rénovation durable comporte toujours un enjeu financier important. » Un propos complété par Marina Olmo : « Les membres du jury sont très fiers de contribuer à la rénovation durable. Il y a une forme de fierté à récompenser le travail de nombreux professionnels. À travers le promoteur-rénovateur qui reçoit le prix, ce sont des corps de métiers et des savoir-faire incroyables. »

### N'oublions pas les coups de cœur de ces jurés...

L'année dernière, ils ont décidé d'attribuer un Prix coup de cœur. « Grâce aux professionnels de la rénovation, nous assistons parfois à des transformations importantes dans

Il est important de parler de la progression notable accomplie par les promoteurs-rénovateurs et du degré d'innovation qu'ils déploient pour faire avancer la rénovation des bâtiments.

#### Marina Olmo

nos villes. Certaines zones quasiment en ruine deviennent des lieux de vie incroyables avec des qualités environnementales qui n'ont absolument pas à rougir de ce qui est fait dans le neuf. Parlons donc d'eux ! » Reste à découvrir les lauréats 2024.

#### Le Prix RénoVert se décline actuellement en 3 catégories

- Le prix RénoVert résidentiel
- Le prix RénoVert tertiaire
- Le prix RénoVert coup de cœur

#### Les projets doivent ainsi cocher plusieurs critères de sélection dans trois domaines :

- Les qualités environnementales
- Les qualités de vie
- Les qualités sociétales.

## › Affaires sociales

Après avoir travaillé sur les modalités d'application des nouvelles règles relatives à l'acquisition de congés payés durant la suspension du contrat de travail pour maladie, la Commission travaille à l'élaboration d'un courrier type permettant à l'employeur de remplir son obligation d'information du salarié concernant le nombre de jours de congés payés dont il dispose à son retour d'arrêt de travail. La Commission espère mettre cette trame assez complexe à disposition des adhérents prochainement.

## › Copropriété

La commission a poursuivi son travail visant à améliorer le contrat type de syndic. L'UNIS a proposé un projet de texte modificatif à la FNAIM et au SNPI en vue d'un consensus à présenter au CNTGI. La commission est très présente dans les groupes de travail portant sur la fin du réseau cuivre dans les immeubles. Un 1<sup>er</sup> guide devrait paraître fin septembre : il portera sur l'arrêt technique du réseau cuivre et ses conséquences. Une fiche synthétique à destination des syndics et des gestionnaires d'immeuble sera diffusée. D'autres sujets sont traités : la gestion des archives des copropriétés et leur transmission, l'individualisation des frais de chauffage...

## › Rénovation énergétique & RSE

Lors de la réunion de juillet, la Commission a axé son travail sur les possibilités d'améliorer la performance énergétique des logements. Elle a demandé la mise en place d'une formation sur les astuces à connaître pour améliorer le DPE avant d'effectuer des travaux.

De plus, est intervenue la société OPTIMMO ENERGIES qui propose un outil pour déterminer les travaux les plus utiles permettant de sortir un logement de l'état de passoire énergétique. Un rapport propose 3 scénarii de travaux.

## › Expertise

La publication sur la « vétusté climatique » (ex valeur verte) dans Transversales 171 et son QR Code associé ont remporté un grand succès et suscité des réactions très positives des confrères de l'UNIS. Des formations en visio seront promues pour faciliter la participation des experts et le renouvellement de leur certification annuelle.

Idee de promouvoir des Lives/webinaires pour expliquer la transversalité des métiers et intégrer davantage l'expertise avec les autres métiers représentés à l'UNIS.

## › Formation

La commission a validé la mise en place de deux formations : Longévité et Viager et Longévité et Nue-propriété. L'objectif est de sensibiliser les professionnels aux enjeux juridiques et techniques (Maîtriser la transaction immobilière, s'approprier la clientèle, acquérir les méthodes de calcul pour les formes de vente...). Il est d'ores et déjà possible de s'inscrire aux sessions proposées par UN+ pour le dernier trimestre.

## › Promoteurs-Rénovateurs

Le 8 juillet dernier s'est poursuivie l'étude de la situation du marché ainsi que son impact sur l'activité des promoteurs. Le jury du concours RénoVert Unis/Banques Populaires s'est réuni sous la présidence de la sénatrice Dominique Estrosi-Sassone afin de procéder à la sélection des finalistes. La remise des prix aura lieu lors du Congrès de l'Unis à Rennes du 9 au 11 octobre prochains.

## › Transaction

Le 19 juin, Aurélien Delandrea est intervenu pour la commission Innovation pour en présenter la mission et les dernières applications permettant d'améliorer les méthodes de travail des agents immobiliers. Les élus ont fait le point sur l'état du marché dans les régions. Ces échanges ont permis de constater les impacts de la crise. L'occasion de partager des bonnes pratiques pour mettre à profit cette période plus difficile (formation des équipes sur les fondamentaux, réflexion sur l'adoption de nouvelles méthodologies de travail...).

## › Immobilier d'Entreprise

Dans le cadre de notre recours OPERAT, la commission se félicite de la décision du Conseil d'Etat en date du 26 juin 2024 prenant acte de la publication de l'arrêté modificatif et de la fin du contentieux. Compte tenu de la procédure et des recours engagés pour obtenir cette modification, le Conseil d'Etat a condamné l'Etat à verser à l'UNIS la somme de 3.000 euros.

## › Gestion locative

La commission constate qu'à la suite de la réforme du DPE pour les petites surfaces, très peu de logements voient leur étiquette améliorée. La Commission est très inquiète à l'approche de l'échéance du 1<sup>er</sup> janvier 2025, date à laquelle les logements G seront indécents. Elle réfléchit aux

modalités pour pouvoir imposer les travaux aux locataires récalcitrants.

Les projets de textes étant suspendus depuis la dissolution, la commission reste vigilante sur la reprise des différents chantiers. Elle organisera en septembre une réunion avec les courtiers partenaires GLI afin de réfléchir à un contrat-cadre avec l'UNIS sur la détérioration immobilière.

# Vie des RÉGIONS

## L'actualité des régions



### septembre

**Jeudi 12 septembre**  
**Conseil National UNIS**  
Paris

**Jeudi 12 septembre**  
**UNIS NIGHT**  
Paris

**Jeudi 12 septembre**  
**Unis Occitanie – Salon de la copropriété**  
Montpellier

**Jeudi 19 septembre**  
**UNIS Lyon-Rhône – UNIS Night**  
Lyon

**Vendredi 20 septembre**  
**UNIS Grand Est – AG de Pôle**  
Obernai

**Vendredi 27 septembre**  
**UNIS Var – Université de la copropriété**  
Les Arcs

**Vendredi 27 septembre**  
**UNIS Normandie – Réunion de Pôle**  
Deauville

### octobre

**9, 10 & 11 octobre**  
**XV<sup>e</sup> Congrès**  
Rennes

**Mardi 15 octobre**  
**UNIS Midi-Pyrénées**  
**Atelier UC**  
Toulouse

### novembre

**6 & 7 novembre**  
**Salon RENT et Salon COPRO**  
Paris

**Jeudi 14 novembre**  
**UNIS Occitanie**  
**Réunion professionnelle**  
Montpellier

**Vendredi 15 novembre**  
**UNIS Normandie – Université de la copropriété**  
Le Havre

**21 & 22 novembre**  
**Salon SOLUCOP**  
Nice

**Lundi 25 novembre**  
**UNIS IDF/Grand Paris – Réunion de Pôle**  
Paris

**Mardi 26 novembre**  
**UNIS Nouvelle Aquitaine – Salon de la copropriété**  
Bordeaux

### décembre

**Jeudi 12 décembre**  
**Conseil National UNIS**  
Paris

### avril 2025

**Jeudi 3 avril**  
**UNIS Loire**  
**Rencontres de l'immobilier**  
Saint-Etienne

**Mardi 15 avril**  
**UNIS Lyon-Rhône**  
**Journée de la copropriété**  
Lyon

**Vendredi 25 avril**  
**UNIS Bretagne – Salon UNIS'MOUV**  
Rennes

### mai 2025

**14 & 15 mai**  
**UNIS MPC**  
**Journée des Pros de l'immobilier**  
Marseille

Pour toute communication relative à l'agenda UNIS, écrivez à [communication@unis-immo.fr](mailto:communication@unis-immo.fr)

# Vie des RÉGIONS

## UNIS NORMANDIE



### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À DEAUVILLE

Lors de l'Assemblée Générale de l'UNIS Normandie qui s'est tenue le 24 mai dernier à Deauville, Nicolas GUILLOTTE est élu Président de l'Unis Normandie. Il succède à Edouard MORLOT. Ce fut l'occasion pour les adhérents et les partenaires de se retrouver et d'échanger sur les derniers sujets d'actualité.

## UNIS MARSEILLE PROVENCE CORSE

### JOURNÉE DES PROS DE L'IMMO À MARSEILLE

La 3<sup>e</sup> édition de la Journée des professionnels de l'immobilier a eu lieu le 30 mai au Parc Chanot de Marseille. Les participants ont pu rencontrer 100 partenaires, assister à des conférences sur la copropriété, les moyens d'occupation des logements, le métier de syndic, et l'intégration de l'IA dans l'immobilier. Les deux lauréats des Trophées de l'Innovation 2023 de l'UNIS ont également présenté leurs solutions novatrices : Alexandre COHEN avec GOODLOC et Fabrice POMMIERS avec KWARTO



## UNIS BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ



### UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ À MÂCON : ÉVOLUTION ET RÉVOLUTION DE L'HABITAT EN COPROPRIÉTÉ

L'UNIS Bourgogne Franche-Comté a organisé le 7 juin une Université de la copropriété sur « L'Évolution et Révolution de l'Habitat en Copropriété » à la Cité des Climats et Vins de Bourgogne. La conférence a abordé les implications de la législation pouvant interdire la location de nombreux logements, affectant plus de 700 000 personnes d'ici 2025. Des solutions de financement ont été proposées pour atténuer les coûts. La conférence a été suivie d'un cocktail en partenariat avec plusieurs agences immobilières.



## UNIS CÔTE-D'AZUR

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À NICE

L'Assemblée Générale de l'UNIS – Côte d'Azur, dirigée par Renaud DALBERA, s'est tenue le 7 juin dernier à Nice. Jean-Luc LIEUTAUD, Président Unis PACA, était également présent. C'était encore une fois un moment convivial dans un endroit magnifique de la Ville de Nice !

Les partenaires présents étaient Banque Palatine, PROX-HYDRO et EVIDENCE COMMUNICATION



## UNIS GRAND EST



### PREMIER SALON DE LA COPROPRIÉTÉ À STRASBOURG : UN FRANC SUCCÈS

Un succès remarquable pour la première édition du Salon de la Copropriété de Strasbourg ! Plus de 400 professionnels de l'immobilier se sont réunis le 13 juin dernier pour des échanges fructueux avec les partenaires. Les exposants quittent l'événement comblés, ayant établi de nouveaux contacts et identifié diverses opportunités.

## UNIS CENTRE VAL DE LOIRE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À ORLÉANS

L'Assemblée Générale de l'UNIS Centre Val de Loire, présidée par Déolinda TEIXERA, s'est tenue le 12 juin à Orléans en présence d'Edouard MORLOT, Président délégué de l'UNIS.



## UNIS PAYS DE LA LOIRE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À NANTES

L'AG de l'Unis Pays de la Loire a eu lieu le 14 juin au golf de Nantes Vigneux, avec un focus sur les défis du recrutement en copropriété à la suite de la dissolution de l'Assemblée nationale. Parmi les partenaires présents figuraient Déclarations Légales et ISOME, spécialisés dans la rénovation énergétique des copropriétés. Une intervention remarquable de Marie-Laure Brunet, médaillée olympique en biathlon, désormais coach.

# Vie des RÉGIONS

## UNIS HAUTS-DE-FRANCE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À LILLE

L'assemblée générale Unis Hauts-de-France s'est tenue le 18 juin au domaine de la Chanterelle à Verlinghem. Les participants ont écouté une conférence sur le « courage managérial » animée par Bernard GAILLOT, suivie d'une discussion avec Loïc CANTIN et Édouard MORLOT. Cet événement a permis aux professionnels de discuter des actualités juridiques, partager des idées et renforcer les liens pour façonner l'avenir de l'immobilier.



## UNIS AUVERGNE/RHÔNE-ALPES - UNIS LYON-RHÔNE



### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES À LYON

Les assemblées générales de la région et de la structure se sont tenues le 18 juin à Limonest. L'occasion pour adhérents et partenaires de se retrouver pour discuter, partager leurs idées et renforcer les liens qui les unissent. Les AG a permis d'échanger sur les projets en cours, de célébrer les réussites de l'année passée et d'envisager ensemble l'avenir du pôle. Dans une atmosphère chaleureuse et conviviale, les participants profitent de ces moments de rencontre pour tisser des liens et renforcer la cohésion au sein de la communauté.

## UNIS PACA - UNIS MARSEILLE PROVENCE CORSE

### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES AU CASTELLET

Unis MPC : Sébastien LIEUTAUD devient le nouveau président de l'Unis MPC avec son élection lors de l'AG du 21 juin à l'hôtel du Castellet. Il succède à Nicolas RASTIT après 3 ans de mandature.

Unis PACA : Anthony MICHEL DE CHABANNES devient le nouveau président de l'Unis PACA avec son élection lors de l'AG du 21 juin. Il succède à Jean-Luc LIEUTAUD



## UNIS IDF ET GRAND PARIS



### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À PARIS : JOP 2024 : QU'EN RESTERA-T-IL POUR L'IMMOBILIER EN ILE-DE-FRANCE ?

Pour la première fois, l'Unis IDF et Grand Paris et la Fnaim Grand Paris ont organisé leurs assemblées générales ce lundi 24 juin au Pavillon Dauphine. Le grand débat portait sur le thème : « JO et JOP : qu'en

restera-t-il pour l'immobilier en Ile-de-France ? ». Cette édition a remporté un franc succès auprès des adhérents et partenaires franciliens, qui étaient nombreux à avoir fait le déplacement. La journée s'est clôturée par un cocktail dînatoire au rythme d'un concert live.

## UNIS NOUVELLE AQUITAINE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À MÉRIGNAC

Lors de l'Assemblée Générale de l'UNIS Nouvelle Aquitaine, qui s'est déroulée le 5 juillet au siège du courtier Filhetallard à Mérignac, les discussions ont porté sur des sujets tels que la multirisque immeubles, les risques liés au changement de destination et à la non-communication de ces informations. Les membres ont échangé sur les préoccupations du logement et sur les perspectives après le 07 juillet prochain. Des réunions de rapprochement ont été organisées avec la FNAIM, mettant en lumière les impacts de l'intelligence artificielle dans les métiers de l'immobilier. Plusieurs partenaires ont pris la parole lors de cet événement :

- Optimmo, représenté par la fondatrice de la startup Emma Freyd, a présenté une innovation remarquable dans l'audit énergétique dématérialisé, améliorant ainsi le DPE et facilitant la planification des travaux.
- IA Aurélien Deville a exposé l'aspect émergent de la digitalisation dans le secteur immobilier.



## KARIN TOURDIAT

Agent immobilier à Nîmes

# La liberté plutôt que l'indépendance

21 ans déjà que Karin Tourdiat a créé son agence immobilière à Nîmes, engagée dans le défi de l'entrepreneuriat avec son époux Ludovic. Ensemble, ils ont choisi « la liberté plutôt que l'indépendance », faisant de Tourdiat Immobilier un exemple « fabuleux » de ce que veut dire « entreprendre en couple ».

**K**arin Tourdiat parle posément, se dit réservée mais se livre aussi beaucoup, généreuse et naturelle.

Généreuse, elle l'est avec tous ceux qui l'entourent et qu'elle entoure : sa famille, ses collaborateurs, ses pairs et ses animaux. Naturelle et transparente, elle a construit pas à pas une relation de confiance avec ses clients. Tourdiat Immobilier, c'est l'histoire d'un couple « parti de rien », qui détient encore en gestion les tout premiers dossiers et qui désormais souhaite transmettre et accompagner.

### À deux dans 20 m<sup>2</sup> il y a un peu plus de 20 ans ...

Le chiffre 20 est symbolique. Le hasard fait parfois bien les choses. C'était il y a un peu plus de 20 ans. Karin et Ludovic Tourdiat quittaient Toulouse et le confort d'un emploi salarié pour faire les choses à leur manière et tout à fait sans hésitation aucune, dans un petit local de 20 m<sup>2</sup>. « Nous sommes partis avec pour seuls bagages notre volonté, notre amour du métier et notre capacité de travail. Plus que tout, nous avons une envie débordante de réussir. Tout cela pour vous dire que nous avons vendu notre maison pour pouvoir vivre et nous rémunérer, le temps que les choses se fassent. » Les choses se sont construites, copropriété après copropriété. Karin Tourdiat avoue encore avoir des frissons quand elle raconte : « On vivait

*les choses en famille, en faisant manger les enfants ou en buvant un verre. On se disait : Ça y est ! On est syndic de la copropriété numéro deux, syndic de la copropriété numéro trois, syndic de la copropriété numéro quatre. Rien que d'en parler, j'en ai des frissons parce que c'était vraiment émouvant. L'agence s'est construite avec notre famille. C'est ce qui nous a permis d'avancer de toute façon. »*

### La liberté, creuset de tous les engagements de Karin Tourdiat

Karin Tourdiat le dit sans hésitation. Elle aime la liberté, souhaite ne dépendre de personne, met un point d'honneur à produire son propre chiffre d'affaires en transaction chaque mois et bien évidemment à accomplir toutes les actions qui lui semblent être cohérentes ou utiles aux autres. Un amour de la liberté qui non seulement a suscité le premier acte, celui de la création d'entreprise, mais aussi et peut-être surtout, nourrit l'emploi du temps très chargé de Karin Tourdiat. Jury d'examen, elle est aussi juge consulaire, co-fondatrice du premier salon de la copropriété dans le Gard et fervente défenseuse de la cause des animaux, membre active au service d'associations locales. « Se lancer, c'était pouvoir apporter notre modeste participation à faire de ce monde un monde meilleur et faire bouger les lignes. En somme, c'était offrir notre vision des choses. » Dont actes, si nombreux que nous avons posé la question des limites à



Comme tout le monde, nous enregistrons une baisse de chiffre d'affaires, mais nous maintenons le cap. Je demande à mes équipes de ne rien lâcher et d'avancer coûte que coûte. Ne rien lâcher c'est essentiel. Pour ma part, je m'impose l'exemplarité : je ne lâche donc rien et je vais au bout des choses. On ne peut demander à nos collaborateurs de faire ce qu'on ne fait pas soi-même...



## Bio express

**2003**

Création de Tourdiat Immobilier

**50 à 80**

Transactions par an

**20**

20 ans après la création dans un local de 20 m<sup>2</sup>, Tourdiat Immobilier c'est désormais une équipe de 20 personnes.

**3 500**

Lots en gestion

**3**

Karin Tourdiat a 3 enfants, aux premières loges de la création de l'entreprise par leurs parents.

**5**

Les 5 premières copropriétés sont toujours gérées par Tourdiat Immobilier. Mais 5 c'est aussi 3 chiens et 2 chats, les « bébés à poils » de Karin Tourdiat comme elle les surnomme avec affection.

poser, ou pas ... « Il est vrai que cette aventure professionnelle n'a pas été toujours un long fleuve tranquille. Il y a eu des hauts et des bas, comme pour tout le monde. Une cyberattaque, des avis Google malveillants, des contrôles DGCCRF inopinés, les difficultés de la gestion au quotidien. Mais il y chez nous une remise en question quotidienne, avec pas mal d'introspection et nous faisons beaucoup de sport. »

### Des engagements syndicaux

Oui, des engagements syndicaux, il y en a. Comme celui de membre active au sein de l'UNIS de la région du Gard, où Karin aime « favoriser les échanges d'expériences entre professionnels. Les conférences et les événements sont des occasions précieuses de rester connectés et informés. » Elle œuvre d'ailleurs à « protéger les droits de ses consœurs et confrères », considérant qu'il est « naturel d'apporter une contribution

au syndicat qui lui apporte en retour formation, veille juridique et échanges conviviaux. » Le syndicat est pour elle une « communauté » dans laquelle « on s'apporte les uns aux autres car c'est la seule façon d'avancer dans la vie. » « Honnêtement, c'est une force. Nous avons besoin les uns des autres. C'est la même chose dans notre agence. Nous sommes deux à avoir performé et réussi. L'un apporte à l'autre, dans une complémentarité extrêmement intéressante. Mettons tout en commun et apportons notre contribution au monde de l'immobilier. Je trouve que c'est fabuleux. »

On vous l'avait dit... Pour Karin Tourdiat, faire du monde quelque chose de meilleur ne se limite pas à la sphère personnelle. Cette femme engagée rêve aussi d'un monde de l'immobilier plus fort et en érige les fondations chaque jour, dans sa belle région du Gard.

**DERNIÈRES SESSIONS 2024 POUR OBTENIR VOTRE CERTIFICATION EXPERT CERTIFIÉ UNIS 2025**

## Formation Expertise : Étude collégiale de cas pratiques (EX 11)

**Mercredi 4 décembre 2024 au siège de l'Unis –  
32 rue Rennequin 75017 Paris**

Il s'agit pour tous les participants de réaliser, en groupe, des expertises qui seront proposées par des experts UNIS (participants) ou par le formateur.

Le but est d'établir un rapport après avoir pris connaissance des pièces, avoir analysé la situation, étudier les diverses possibilités et proposer une rédaction finale.

Les experts qui souhaitent que leur dossier soit traité devront faire parvenir le sujet à voir et la mission qui leur a été confiée au Président Jean-André MARTIN.

Compte tenu du caractère exceptionnel et confidentiel de cette journée, qui se tiendra d'ailleurs en présentiel, aucun document n'est envoyé préalablement, contrairement aux autres formations.

### Qu'allez-vous apprendre ?

- Être capable de réaliser un rapport d'expertise complet
- Travailler collégalement sur plusieurs dossiers d'expertises
- Apprendre à travailler collectivement

## Formation Expertise annuelle de perfectionnement (EX 10-3)

**Jeudi 5 et vendredi 6 décembre  
2024 au siège de l'Unis –  
32 rue Rennequin 75017 Paris**

La particularité de cette formation de perfectionnement est l'intervention d'experts agréés UNIS, pour la plupart Experts de Justice, sur des expertises particulières qu'ils ont eues à traiter.

### Qu'allez-vous apprendre ?

- Se remettre à niveau et perfectionner sa connaissance de l'Expertise avec l'étude de cas atypiques
- Parfaire ses connaissances en matière d'expertise
- Savoir évaluer des biens spécifiques

## Saisissez l'occasion de devenir Expert Certifié Unis [EX 01]

**Dates de cette formation en  
3 sessions 2025 : 7 au 10 avril +  
2 au 5 juin + 1<sup>er</sup> et 2 décembre**

Vous participez activement à un parcours de formation élaboré par des professionnels reconnus pour leur parfaite maîtrise juridique du métier de l'immobilier. La formation initiale [code EX01] se déroule sur 10 jours (visio et présentiel) durant une année civile

- Se former à l'Expertise amiable et judiciaire
- Devenir Expert Certifié Unis (Agrément Tegova)
- Déposer éventuellement sa candidature à une Cour d'Appel pour devenir Expert de Justice



**OBTENIR LE TITRE D'EXPERT  
CERTIFIÉ UNIS [EXCU], C'EST :**

- élargir vos compétences en transaction, administration de biens, évaluation foncière et achat/rénovation ;
- améliorer les services rendus à vos clients ;
- être référencé comme tel dans l'annuaire 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**

## COLLÈGE DES AGENTS COMMERCIAUX RÉSEAUX DE MANDATAIRES

Les membres du Collège ont largement contribué aux tribunes de la présidente, exprimées en miroir de la crise de l'activité immobilière de ces derniers mois et années.

- **24 juin 2024** – Marché des logements existants : libérer les énergies
- **7 mai 2024** – Relance de l'investissement locatif dans l'ancien : rassurer les ménages
- **1<sup>er</sup> mars 2024** – Crédits immobiliers, faire confiance aux banques
- **12 décembre 2023** – Crise du logement : Les professionnels de la transaction font la différence
- **20 novembre 2023** – Marché de la transaction : abaisser les barrières à l'entrée
- **16 juillet 2023** – Rapport de l'autorité de la concurrence sur la transaction : Les réseaux de mandataires, preuves de la modernité de la loi Hoguet
- **30 mai 2023** – Logement des Français : quel rôle pour l'Etat aujourd'hui ?
- **3 mars 2023** – Les réseaux de mandataires : des acteurs exigeants du paysage immobilier



## CNACIM



# Assurance Responsabilité Civile Professionnelle pour Agents Commerciaux Mandataires en Immobilier

**Protégez votre métier :** En tant qu'Agent Commercial Mandataire en Immobilier, vous êtes un maillon essentiel entre vendeurs et acheteurs. L'assurance responsabilité civile professionnelle (RCP) est votre rempart contre les risques juridiques et financiers.

**Couverture complète :** L'assurance RCP vous défend contre les réclamations liées à des erreurs professionnelles, des dommages causés involontairement ou des omissions dans votre activité. Elle prend en charge les frais de défense juridique et les éventuelles indemnités, vous offrant une protection indispensable.

**Obligation légale :** Conformément à la loi ALUR, souscrire une assurance RCP est obligatoire pour tous les Agents Commerciaux Mandataires en Immobilier. Cela garantit non seulement votre sécurité mais aussi celle de vos clients et partenaires commerciaux.

**Sécurité et confiance :** Avec une assurance RCP adaptée, vous pouvez exercer en toute confiance, sachant que vous êtes protégé contre les aléas imprévus qui peuvent survenir dans votre activité professionnelle.

**Investissement judicieux :** Investir dans une assurance RCP est un gage de pérennité pour votre carrière. Cela vous permet de concentrer vos efforts sur votre métier sans craindre les conséquences financières d'éventuelles réclamations.

**Contactez-nous :** Pour en savoir plus sur les avantages de l'assurance RCP pour les Agents Commerciaux Mandataires en Immobilier et trouver la couverture qui vous convient, contactez-nous dès aujourd'hui.

02 40 05 78 70

contact@cnacim.immo - www.cnacim.immo



# FAITES VOS CARTONS ON DOUBLE VOTRE PRÊT À TAUX ZÉRO

**JUSQU'À 20 000€, SANS INTÉRÊT**



#### Exemples représentatifs :

Prêt à Taux Zéro de 50 000 €, décaissé en une seule fois, durée totale de 240 mois, taux annuel débiteur fixe de 0 %. Remboursement : 60 mensualités de 13,58 € + 179 mensualités de 291,36 € + une dernière ajustée de 291,76 €. Montant total dû : 54 260 € dont 0 € d'intérêts, 0 € de frais de dossier, 1000 € de frais de garantie (CAMCA) et 3 260 € d'assurance emprunteur obligatoire (pour les garanties Décès / Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité Temporaire Totale / Invalidité Permanente Totale avec une franchise de 90 jours). Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe : 0,679 %. Coût de l'assurance emprunteur obligatoire : 13,58 € par mois (en plus de la mensualité du crédit) pour un assuré à 100 % âgé entre 31 ans et 35 ans. Montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance sur la durée totale du prêt : 3 260 €. Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) : 0,513 %. Prêt immobilier complémentaire de 20 000 €, durée totale de 240 mois, taux annuel débiteur fixe de 0 %. Remboursement : 240 mensualités de 83,33 € + une mensualité ajustée de 84,13 €. Montant Total dû : 21 704 €, dont 0 € d'intérêts, 0 € de frais de dossier, 400 € de frais de garantie (CAMCA) et 1 304 € d'assurance emprunteur obligatoire (pour les garanties Décès / Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité Totale / Invalidité Permanente Totale avec une franchise de 90 jours). Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) : 0,64 %. Exemples établis sur la durée et le montant moyens, ainsi que le coût maximum de garanties CAMCA constatés pour les PTZ accordés par les Caisses régionales. Les coûts de l'assurance emprunteur obligatoire correspondent aux coûts maximum constatés dans les Caisses régionales (pouvant varier en fonction de votre situation personnelle et des garanties exigées : renseignez-vous auprès de votre conseiller). PTZ soumis à conditions selon la réglementation en vigueur au 24/06/2024, susceptible d'évolutions. Prêt immobilier complémentaire dans la limite de 20 000 € par dossier. Offre valable jusqu'au 31/12/2024. Prêts accordés sous réserve d'étude et d'acceptation par votre Caisse régionale, prêteur. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées. Contrats d'assurance emprunteur assurés par PREDICA S.A. (capital de 1 029 934 935 € entièrement libéré, 334 028 123 RCS Paris, entreprise régie par le Code des Assurances, siège social : 16-18, boulevard de Vaugirard, 75015 Paris). Contrats distribués par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, immatriculée auprès de l'ORIAS en qualité de courtier (mentions de courtier disponibles sur mentionscourtiers.credit-agricole.fr).



DOSSIER

# Fulgurances politiques

## L'immobilier à la croisée des chemins ?

Mais que nous arrive-t-il donc ? Alors que des premières mesures ou textes de Lois commençaient à émerger, la dissolution a entraîné une paralysie législative sur une crise déjà redoutable. Le secteur plie mais ne rompra pas.



# Les jeux sont faits : rien ne va plus

La dissolution de l'assemblée nationale par le président de la république le 9 juin dernier a bouleversé le paysage politique français alors que le secteur immobilier était déjà confronté à une crise d'une gravité extrême depuis plus d'un an. Retour sur un été pas tout à fait comme les autres, en cette rentrée au cours de laquelle il nous reviendra de convaincre nos élus et gouvernants de remplir la page encore bien blanche d'une politique du logement.

**Q**ui peut dire aujourd'hui où nous en sommes et vers quoi nous allons ? Au moment où se boucle ce numéro de *Transversales Immobilières*, les Jeux Olympiques battent leur plein, sans incidents, la France fait sa moisson de médailles, mais il n'y a pas encore de Gouvernement et la nouvelle Assemblée issue des urnes semble trop dispersée pour s'accorder sur des textes. Mais dans le même temps, rien ne va plus pour nos professions où les chiffres s'effondrent, quel que soit le domaine et l'activité. Quel « rebond » peut-on espérer dans cette période ? Votre journal a souhaité faire le point avant la

rentrée et partager avec vous ce que l'on peut espérer – attendre – du nouveau paysage institutionnel.

## L'ALMANACH DE L'ÉTÉ 2024

En 2023, les professionnels de l'immobilier ont dû se rendre à l'évidence, le CNR Logement s'est soldé par un échec cuisant, douloureux et marqué du sceau de l'incompréhension chez tous les professionnels de l'immobilier. Mais qui aurait alors anticipé un événement plus sombre encore pour le logement ? 2024 n'est pas encore refermé qu'il a déjà offert plus de surprises que de raison.

La plus importante ? Peut-être celle du **9 juin 2024**, journée

funeste pour le logement en France commentée dès le lendemain par Danielle Dubrac sur les réseaux sociaux de l'UNIS : « A l'issue des élections européennes, le Président de la République vient de dissoudre l'Assemblée nationale. Des élections seront organisées prochainement, et un nouveau Gouvernement sera installé en juillet. Avec quelles conséquences pour le logement ? Alors que notre pays connaît une crise gravissime du secteur de l'immobilier, les professionnels, leurs clients et tous les Français, ont besoin de réponses. Plusieurs textes étaient engagés au Parlement pour notre secteur d'activité. La dissolution de l'Assemblée nationale a pour effet de stopper net tous les projets et propositions de loi. Le paysage législatif et réglementaire vient de s'éclaircir soudainement... par le néant. »

Continuons notre chemin sur l'almanach de l'été 2024. Le **12 juin 2024**, le Président Emmanuel Macron formule un mea culpa sur le logement et suscite au passage des réactions de surprise, de railleries ou de tristesse. Au choix, selon les personnalités. Tous s'accordent toutefois à dire que nous faisons là un saut dans l'inconnu... « Le "mea culpa" du Président de la République sur le logement des jeunes n'a de





portée que s'il est suivi d'actions correctrices. Alors que l'UNIS, et au-delà l'Alliance pour le logement, avons alerté sur la crise déjà bien en amont du CNR Logement, le prochain gouvernement aura donc le devoir de desserrer l'étreinte qui pèse sur la chaîne de l'immobilier : de toute urgence, redonner de l'attractivité à l'investissement locatif par la loi de finances, cesser immédiatement les encadrements des loyers, plafonner la hausse des taxes foncières, relancer les crédits à l'accession (le gouverneur de la Banque de France vient d'annoncer une embellie). » écrit Danielle Dubrac le **17 juin 2024**, jour de lancement de la campagne électorale pour les législatives.

La campagne passe, les incertitudes pour le logement restent. « La page de la politique du logement est de nouveau blanche. » écrit Danielle Dubrac le **27 juin 2024**, tout juste trois jours avant le scrutin du premier tour. Exhortant nos futurs élus à se laisser saisir d'une « obsession » (le mot est

révélateur), notre Présidente martèle l'urgence : « Il importe que les futurs députés et le futur gouvernement préparent les meilleures décisions à court et moyen termes pour que le logement redevienne pour les ménages français une source de satisfaction et un atout de vie, et que les professionnels à leur service disposent d'un cadre favorable à l'acquisition. Libérer les envies et les énergies pour la propriété doit être l'obsession des décideurs politiques de demain. »

**30 juin, 7 juillet 2024...** Les jours qui suivent le second scrutin donnent raison à Stendhal. « Ils ne savent toucher le cœur qu'en le froissant », écrivait-il en épigraphe de son roman *Le Rouge et le Noir*. Nous écrivons sobrement que ces jours-là n'ont produit aucune certitude sur la politique du logement à venir. La nomination du gouvernement traîne, jusqu'à ce que le **26 juillet 2024** offre au pays une sorte de répit. Mais le spectacle de la cérémonie d'ouverture des Jeux Olympiques occulte-t-il la liste

très longue des sujets restés en suspens ? La réponse est simple. L'UNIS demande des choix clairs, cohérents, efficaces pour les Français touchés en plein cœur de l'été dans leurs choix de vie, empêchés par une crise du logement extrêmement grave ainsi que « pour les entreprises immobilières, qui subissent encore le ralentissement de l'activité économique, et qui connaissent parfaitement l'impact de l'absence de fluidité actuelle du parc privé sur les parcours résidentiels de nos concitoyens. »

Reste donc la question première. Quelle priorité sera retenue par le prochain gouvernement ? L'écologie, le logement et l'immobilier, l'innovation, l'emploi ? Les jeux sont-ils faits ? Pas le moins du monde. Nous avons, en effet, l'obligation de rester optimistes et déterminés. C'est que le nouveau Gouvernement pourra toujours compter sur l'UNIS pour lui redire les conséquences de l'inaction tout comme les effets certains et attendus de nombreuses mesures simples et pragmatiques.

# GRAND ENTRETEN



© Quentin Veuillet

**FRANÇOIS ASSELIN**  
Président de la CPME



A-t-on touché le fond de la piscine ?  
**J'ai envie de vous dire que je l'espère !**



## **Comment va la France aujourd'hui ? Quel regard portez-vous sur la situation économique ?**

La France que je connais, la France des entreprises, la France des entrepreneurs, est en suspension. La France des entrepreneurs est une France qui aime avancer lorsqu'il y a de la visibilité et de la stabilité. Force est de constater que nous avons perdu la visibilité et la stabilité. Par conséquent, la France est en suspension, avec le sentiment qu'il y a beaucoup de choses à faire, beaucoup d'opportunités, mais que l'environnement actuel est perturbant pour la liberté d'entreprendre. Nos entrepreneurs s'accrochent aux raisons qui leur permettent de garder confiance mais il ne faudrait pas que la situation perdure. Toutefois, rappelons que la France est un beau pays, plutôt bien administré (trop administré, mais bien administré), un pays où il fait bon vivre et dans lequel il y a beaucoup d'opportunités pour les entrepreneurs, mais dans un environnement qui se dégrade. L'instabilité politique fait partie de ces éléments de dégradation. Beaucoup de Français attendent des améliorations sur des sujets comme la santé, l'éducation et quelques autres missions régaliennes de l'État. Ils attendent aussi que le pays se ressaisisse.



## **Concernant plus spécifiquement les entreprises du secteur immobilier : comment analysez-vous la succession et l'enchevêtrement de crises qui s'abattent sur le secteur ?**

S'il existe un secteur qui a été véritablement martyrisé, et je pèse mes mots en disant cela, c'est bien celui de l'immobilier. Martyrisé notamment par l'excès normatif. On oublie bien souvent que l'immobilier (c'est-à-dire l'appartement, la maison, l'abri) fait partie de l'une des premières attentes de l'être humain dans la pyramide de Maslow. Ce secteur est martyrisé parce que l'on considère qu'il coûte cher à la collectivité, en occultant qu'il rapporte aussi beaucoup. D'ailleurs, des pans entiers de l'économie dépendent de ce secteur. C'est tout un système économique qui a été complètement négligé et qui, tant sur le plan économique que social et sociétal, coûte très cher à la nation en termes économiques, mais aussi en termes d'absence de retombées.



## **Que peuvent attendre du Gouvernement les dirigeants de TPE et PME de l'immobilier ?**

Je suis entrepreneur depuis 31 ans. Reconnaissons que nous avons

rarement connu des périodes aussi longues de stabilité fiscale. Dans le passé, nous avons, en matière de fiscalité, des politiques du « un pas en avant, deux pas en arrière ». Or, depuis sept ans, la stabilité est là. Nous demandons que cela continue et cela n'est pas faire preuve de gourmandise. Nous sommes dans un pays où les acteurs économiques sont les plus taxés d'Europe. Nous demandons donc que l'environnement soit favorable à ce que nous, chefs d'entreprises, connaissons parfaitement : la prise de risque.



## **Vous évoquez la question de la stabilité fiscale, d'autres évoquent un besoin d'incitation fiscale pour relancer le secteur. Qu'en pensez-vous ?**

L'action politique, c'est toujours une question de choix. Il y a eu un non-choix ou une absence de choix au niveau du secteur immobilier. Eh bien maintenant nous sommes entrés « dans la période des choix ». Si on souhaite vraiment répondre aux besoins de la société qui est simplement de se loger, il faut faire des choix et ces choix peuvent passer par l'incitation fiscale. A l'heure où on découvre que l'épargne des Français n'a jamais été aussi importante, c'est peut-être le moment d'inciter les Français à réorienter leur épargne vers l'immobilier.



## **Existe-t-il un risque accru de défaillances d'entreprises dans le secteur immobilier ?**

On constate au niveau macro-économique une forte augmentation des défaillances d'entreprises. Malheureusement, c'est dans la construction que les scores sont les plus élevés. Il n'y a pas d'effet sans cause... Le fait qu'on ait tourné le dos au secteur de l'immobilier ou de la construction entraîne des dépôts de bilan. Mais n'oublions pas que d'autres acteurs sont impactés : les notaires ainsi que les finances départementales... Tout cela est loin d'être neutre. Alors, est-ce qu'on a touché le fond de la piscine ? J'ai envie de vous dire que je l'espère. Toutefois, nous savons bien que même si des mesures énergiques étaient prises dès le mois de septembre, il faudrait attendre 12 à 18 mois avant de constater les premiers effets positifs d'une relance de l'immobilier et de la construction.



### **Quelles mesures attendez-vous en priorité du Gouvernement et du Parlement pour éviter les défaillances d'entreprises ?**

En l'absence de Gouvernement et d'un Parlement en capacité de prendre des mesures, nous n'avons aujourd'hui pas de réponse à donner. J'aimerais toutefois souligner que la profession n'est pas restée inactive et que l'Alliance pour le logement est une belle initiative que la CPME encourage, avec des professionnels qui « se serrent les coudes » et avancent. Nous sommes dans une période où il faut savoir se contenter de peu mais dans laquelle il faut surtout construire l'avenir. Les pouvoirs publics ne doivent pas rester inertes face à cette demande collective pour le logement en France.



### **Alors même qu'une crise politique bat son plein, le sujet de la transition climatique semble disparaître en second plan. Pour vous, cette préoccupation doit-elle être prise à bras le corps par nos entrepreneurs, envers et malgré tout ?**

Je vais ici être plutôt optimiste. Pourquoi ? Parce qu'aujourd'hui, on se rend compte que l'acquéreur a cranté la transition énergétique dans ses intentions d'achat ou de construction ou d'investissement. Cela veut dire que les mesures coercitives absurdes autour du DPE (oui je dis bien qu'elles sont absurdes) font maintenant partie intégrante des décisions d'investissement. Quand bien même on annulerait ces mesures coercitives, l'acquéreur est désormais tout à fait conscient que la question énergétique est une question incontournable, qu'il s'agisse d'acquérir, de valoriser ou de conserver un bien immobilier. J'ai donc envie de dire que la bataille est gagnée. Ce qui veut dire aussi que tous les professionnels concernés par la transition écologique disposent d'un levier formidable pour générer de l'activité.



### **Avec le flou politique que traverse la France, va-t-on passer de la simplification à la complexification administrative ? Que peut défendre la CPME sur ce sujet ?**

Lorsqu'on parle de complexité administrative et quelle que soit la couleur de l'échiquier politique, on reçoit pratiquement toujours un accueil bienveillant. Mais quand il s'agit de passer aux travaux pratiques, les choses se compliquent. Nous sommes toujours dans un système où l'on considère que s'il n'y a pas de mesures contraignantes, coercitives et punitives, nous n'y arriverons pas. A la CPME, nous considérons que construire une société sur la défiance, ce n'est pas actionner le bon levier et qu'il est préférable de construire une société sur la confiance. Prenons l'histoire du DPE. A force de mesures coercitives, on a écoeuré les gens alors qu'on aurait pu faire comme avec le nutri-score ; en mettant des éléments indicatifs pour orienter le marché, on aurait alors bâti sur la confiance et le bon sens. Il faut donc prendre le paradigme à l'envers car on voit bien que le monde change et que même la norme doit évoluer. Rendons l'évolution de la norme « comestible » et compatible avec la vie de tous les jours. C'est pour cette raison que nous réclamons depuis très longtemps la mise en place d'un test PME dont l'idée est d'expérimenter la norme et de vérifier qu'elle fonctionne avant de l'imposer. Et si les choses ne fonctionnent pas, ayons l'humilité de revoir la copie.



### **Vous êtes l'un des rares dirigeants de syndicats à évoquer aussi librement la question de la valeur travail en France. Les entrepreneurs de l'immobilier travaillent beaucoup, vous le savez. Le temps de travail est-il une question pour la CPME ?**

Je préside la CPME depuis neuf ans. Je finis donc par être l'un des plus anciens syndicalistes autour de la table avec les partenaires sociaux. Je constate que les

mesures considérées comme étant des avancées sociales sont celles qui font sortir les gens de l'entreprise ou du lieu de travail. Par exemple, le congé parental passé de 11 à 28 jours. C'est très bien pour ceux qui en bénéficient, mais mine de rien, c'est 17 jours de moins dans l'entreprise. On parle de la semaine de quatre jours, mais tout le monde pense au week-end de trois jours. Il ne faut pas se raconter des histoires. Certains syndicats patronaux parlent du compte épargne temps universel. On a aussi des arrêts maladie qui produisent des congés payés et désormais un pan de l'échiquier politique prône l'abrogation de la retraite à 64 ans, malgré l'évolution démographique. A un moment donné, je pense que nous inversons l'échelle des valeurs. Nous ne pourrions pas sortir de la crise si nous ne défendons pas la valeur travail, d'autant que nous sommes en train de créer deux mondes parallèles. D'un côté, le joli monde des illusions dans lequel on veut toujours plus de protection et de loisirs. De l'autre, celui dont l'assiette ne se remplit que s'il travaille, avec 20% des chefs d'entreprise qui gagnent moins de 1 400 € par mois. La réalité est dure pour beaucoup de chefs d'entreprise.



### **S'il fallait adresser un message de confiance, malgré la période, aux dirigeants des entreprises adhérentes à l'UNIS, quel serait-il ?**

Nous vivons dans un pays où nous gardons une jeunesse de qualité avec des jeunes en mode projet. Nous devons nous « accrocher » à eux et leur donner envie de rentrer « les deux pieds, les deux mains et toute la tête » dans la vie active. Pour eux, faisons attention à la façon dont nous parlons de nos métiers qui sont tous de beaux métiers. Car c'est la beauté qui donne envie. Je souhaite aussi parler du secteur de l'immobilier. Nous sommes dans une période complètement différente de celle des années 90. Nous ne sommes ni dans une bulle financière ni dans une bulle immobilière. Cela veut dire qu'un jour les planètes vont se réaligner. Le marché reste énorme, il faut donc tenir bon. L'avenir est radieux parce que les besoins sont immenses.



© Geoffroy Lasne

# LES 10 MESURES

DÉFENDUES PAR L'UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER (UNIS) POUR LA PROCHAINE LÉGISLATURE

La campagne électorale pour les dernières élections législatives a donné l'occasion à l'UNIS de rappeler les points essentiels qu'elle entend défendre auprès de nos représentants. Quelles que soient les forces politiques en présence, l'UNIS attend des élus qu'ils s'engagent rapidement à résoudre la crise immobilière qui touche l'ensemble des Français et tous les professionnels du secteur depuis trop longtemps déjà.

L'UNIS, avec ses partenaires syndicaux et les professionnels réunis dans l'Alliance pour le logement, déploiera tous ses efforts

pour convaincre le Gouvernement et le Parlement d'adopter au plus vite des mesures efficaces et adaptées pour répondre aux problèmes concrets auxquels les Français sont confrontés. Comme le rappelle Danielle Dubrac, Présidente de l'UNIS : « *Nous ne pouvons pas nous contenter d'un "retour à la case départ" comme si de rien n'était. Nous souhaitons que le législateur s'empare de nos propositions et contribue, dans les prochains textes à venir, à résoudre une crise immobilière devenue insupportable pour l'accès au logement* ».

Les élus de l'UNIS souhaitent particulièrement que les futurs législateurs se concentrent **en priorité sur les 10 mesures suivantes** :

## TRANSACTION

- 1. Transformabilité du loyer en mensualités d'emprunt : faciliter l'accès au crédit des primo-accédants** en permettant aux nouveaux emprunteurs des modalités de remboursement équivalentes aux loyers qu'ils acquittent
- 2. Déverrouiller les conditions d'accès au crédit, et supprimer les frais de mutation pour les primo-accédants**
- 3. Simplifier la législation sur le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)** pour faciliter la construction de logements lorsqu'elle est possible

## RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

- 4. Accorder un moratoire d'un an du calendrier de la loi Climat** pour une meilleure adéquation entre les contraintes d'engagement de travaux et leur réalisation effective
- 5. Pour la location d'un logement, prendre en compte la meilleure étiquette énergétique entre le DPE individuel et le DPE collectif**
- 6. Poursuivre l'effort de rénovation du parc immobilier en accordant un avantage spécifique (bonus) aux logements devenus performants**
- 7. Inscrire la mission et le rôle des syndic dans la rénovation énergétique** en augmentant la durée du contrat de syndic engagé dans un plan de travaux.

## OFFRE LOCATIVE

- 8. Inciter à l'investissement dans le logement locatif intermédiaire ou durable** par l'amortissement ou la déduction forfaitaire en mobilisant les bailleurs privés particuliers
- 9. Sortir les biens locatifs de l'assiette de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)**
- 10. Accentuer les mesures de protection des propriétaires** dans la gestion de leurs biens pour accroître le nombre de mises en location

# QUI PENSE QUOI ?

À L'OCCASION DES ÉLECTIONS, L'UNIS A COMPILÉ LES PROGRAMMES PRÉSENTÉS PAR LES DIFFÉRENTES FORCES EN PRÉSENCE. DANS UNE ASSEMBLÉE RÉPUTÉE INGOUVERNABLE, QUE RESTERA-T-IL DE CES PROPOSITIONS ?

COMPAREZ LES PROGRAMMES.



RENAISSANCE



Priorités	Deux axes prioritaires autour du « pouvoir d'achat » et de la « paix ».	Redonner le pouvoir d'achat au Français de la classe moyenne	Redresser la France, restaurer l'ordre et garantir la liberté	Défendre votre pouvoir d'achat, votre sécurité et votre identité.
Programme	Contrat de législature : rupture lors des 15 premiers jours, puis 100 premiers jours de « bifurcation »	Emmanuel Macron lors de sa conférence le 12 juin et Gabriel Attal le 18 juin	10 propositions, dont la n°3 : mettre en place une vraie politique du logement	8 propositions phares
Finances	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rétablir un ISF renforcé avec un volet climatique.</li> <li>• Supprimer la flat tax et rétablir l'exit tax.</li> <li>• Supprimer les niches fiscales inefficaces, injustes et polluantes.</li> <li>• Réformer l'impôt sur l'héritage pour le rendre plus progressif, renforcer en ciblant sur les plus hauts patrimoines et instaurer un héritage maximum.</li> </ul>	Au cours de sa conférence de presse du 12 juin 2024, le Président de la République a fixé comme objectif de « réduire le déficit par l'activité et la création de richesse » et par le « sérieux budgétaire ».	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baisse des impôts de production et des cotisations sociales des entreprises ainsi que les charges sociales.</li> <li>• Il y était également noté une baisse de 25 milliards d'euros des dépenses publiques et une réduction du nombre de fonctionnaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression de l'IFI remplacé par un IFF (impôt sur la fortune financière).</li> <li>• Exonération de cotis<sup>9</sup> patronales sur une hausse des salaires de 10% (&lt; 3 smic).</li> <li>• Suppression de l'impôt sur l'héritage direct (classes modestes et moyennes).</li> <li>• Exonération des donations (grands-parents, parents) &lt; 100 KE par enfant tous les 10 ans</li> </ul>
Environnement	Assurer l'isolation complète des logements, en renforçant les aides pour tous les ménages et en garantissant leur prise en charge complète pour les ménages modestes	Construire 14 nouveaux réacteurs nucléaires, en plus des six premiers réacteurs EPR2 déjà confirmés.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrêter la fermeture des centrales nucléaires prévue par le gouvernement.</li> <li>• Prolonger la durée de vie des réacteurs jusqu'à 60 ans et construire des EPR de deuxième génération,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baisse de la TVA de 20% à 5,5% sur les produits énergétiques</li> <li>• Relance de la filière nucléaire</li> </ul>
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construire 200 000 logements publics par an pendant cinq ans. Adopter une grande loi pour garantir le droit au logement effectif :</li> <li>• Abroger la loi Kasbarian qui «criminalise les locataires» ;</li> <li>• Interdire les expulsions locatives pour impayés sans proposition de relogement</li> <li>• Encadrer des loyers de manière obligatoire dans les zones tendues ainsi que des prix du foncier</li> <li>• Mettre en place la garantie universelle des loyers (GUL) pour sécuriser les propriétaires et les locataires</li> <li>• Ouvrir le prêt à taux zéro à tous les ménages primo-accédants sans distinction géographique ou entre neuf ou ancien -</li> <li>• Procéder dans les situations d'urgence à la réquisition des logements vides nécessaires pour loger les sans-abris -</li> <li>• Revaloriser de 10% les APL</li> </ul>	Au cours de sa conférence de presse, le Président de la République a reconnu ne pas en avoir fait assez sur l'accès au logement des jeunes. Programme AT TAL : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extension de la garantie de loyers pour faciliter la location tout en rassurant les propriétaires (modèle Visale)</li> <li>• Suppression des DMT0 pour les biens immobiliers inférieurs à 250 KE pour les jeunes de classes moyennes et populaires pour accéder à la propriété »</li> <li>• Taxe sur les rachats d'actions effectués par les grands groupes, laquelle financera un «fonds de rénovation énergétique» destiné aux classes moyennes et populaires (environ 300 000 logements ciblés).</li> <li>• « Baisse de 15 % des factures d'électricité dès l'hiver prochain »</li> </ul>	En mars 2024, 10 propositions pour résoudre la crise du logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Supprimer l'interdiction des mises en location de passoires thermiques d'ici à 2028 qui aggrave la crise en retirant des logements du marché</li> <li>• Revenir sur la révision de la directive européenne sur la performance énergétique</li> <li>• Mettre en place une pause réglementaire de 5 ans dans le domaine du logement et de la construction au niveau européen et national</li> <li>• Mettre en place un crédit d'impôt carbone pour aider à la rénovation thermique des logements –</li> <li>• Créer un statut de bailleur privé pour donner la possibilité aux investisseurs dans le logement locatif d'amortir leurs acquisitions et leurs travaux</li> <li>• Simplifier les «baux de location» et « protéger les propriétaires face aux locataires malhonnêtes et mauvais payeurs »</li> <li>• Adapter l'objectif du ZAN « à l'objectif de construction de logements neufs qui doit être une priorité nationale » –</li> <li>• Instaurer un crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt « pour l'achat de la résidence principale afin d'aider les Français à devenir propriétaires »</li> <li>• Mettre fin au bail à vie dans le logement social</li> <li>• Autoriser 100 KE suppl. de donation par enfant ou petit enfant exonérés de droits pour financer un projet immobilier.</li> <li>• Attribuer aux communes une part des recettes de TVA collectées sur la construction de logements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préférence nationale dans l'attribution des logements sociaux</li> <li>• Révision de la loi SRU qui impose à certaines communes un quota de HLM</li> <li>• Fin de l'interdiction progressive à la relocation des passoires thermiques</li> <li>• Construction de 100 000 logements sociaux par an (dont 20 000 pour les étudiants et jeunes travailleurs)</li> <li>• Création d'un fonds de garantie des loyers pour les propriétaires</li> </ul>

# Ils vont compter dans la nouvelle Assemblée nationale

- **Guillaume KASBARIAN (Eure-et-Loir, Renaissance)**, ancien ministre du logement de février à juillet 2024, auteur, en tant que député, des deux lois contre l'occupation illicite.
- **Agnès PANNIER-RUNACHER (Pas-de-Calais, Renaissance)**, ancienne ministre de la transition énergétique de mai 2022 à février 2024
- **Aurore BERGE (Yvelines, Renaissance)**, ancienne présidente du groupe LREM en 2022, ministre de l'égalité et de la discrimination de janvier à juillet 2024, présente à Bercy lors des discussions sur le plafonnement de l'IRL (en amont de la loi pouvoir d'achat)
- **Olivia GREGOIRE (Paris, Renaissance)**, ancienne ministre du commerce et des professions réglementées de juillet 2022 à juillet 2024 ; qui fut en charge du dossier « Autorité de la concurrence / agents immobilier », du volet « bail commercial » de l'ancien projet de loi de simplification, et du chapitre sur les syndicats en lien avec le « déverrouillage » prononcé par Gabriel ATTAL dans sa déclaration de politique générale en janvier dernier.
- **Lionel CAUSSE (Landes, Renaissance)**, past-président du CNH, dont nous espérons une nouvelle nomination qui a initié une dizaine de groupes de travail, auteur de la proposition de loi de réforme du HCSF
- **Anaïg LE MEUR (Finistère, Renaissance)**, auteure de la proposition de loi sur la location touristique avec Inacki ECHANIZ (Pyrénées-Atlantiques, PS) qui a obtenu l'encadrement des loyers sur la côte basque. Cette proposition de loi refait surface, en tout cas la députée s'est exprimée en faveur de la poursuite du processus (commission mixte paritaire) et a remis récemment un rapport sur la fiscalité locale : <https://www.info.gouv.fr/upload/media/content/0001/11/63206ab0cf-86146c6b1ea9db025fdelfed0f3bef.pdf>
- **Sacha HOULIE (Vienne, Renaissance)** qui s'était emparé du dossier des crédits immobiliers face à Bruno LE MAIRE. Mais il n'a pas souhaité s'associer à l'un des nouveaux groupes parlementaires.
- **Antoine ARMAND (Haute-Savoie, Renaissance)**, reçu par l'UNIS en Assemblée des territoires, sur la loi de finances et la fiscalité du bailleur. A nouveau membre de la commission des finances.
- **François JOLIVET (Indre, Horizon)**, membre de la commission des finances.
- **Jean-Paul MATTEI (Pyrénées-Atlantiques, Modem)**, qui a participé au Congrès Unis à Pau.
- **Daniel LABARONNE (Indre-et-Loire, Renaissance)**, lié aux sujets immobiliers.
- **David AMIEL (Paris, Renaissance)**, attaché aux sujets liés à la copropriété.
- **Frédéric FALCON (Aude, RN)**, auteur d'une proposition de loi « moratoire » de la loi Climat.
- **Marc FERRACCI (Français établis hors de France, Renaissance)**, chargé de l'ex-future Loi Macron II (« déverrouillage des syndicats »)

## 3 QUESTIONS À

**JEAN-MICHEL CAMIZON**  
Ancien Président de Plurience  
Président de Clameur



### Comment analysez-vous le contexte actuel ?

Nous sommes avant tout dans un contexte d'incertitude et dans le flou le plus total. Nous avons un Gouvernement qui a démissionné, qui ne porte plus les projets ni les décrets qui étaient en cours. Et il y en avait beaucoup ! Quatre au moins étaient intéressants et ils sont évidemment tous tombés à l'eau. Aujourd'hui, domine un manque total de confiance dans l'avenir, et on sait que dans l'immobilier, la confiance représente 80% des motifs de décision.

### Vous reste-t-il malgré tout un peu de confiance dans l'avenir ?

Je n'ai plus confiance dans le Président de la République ni dans les institutions. A partir de là, l'attentisme va devenir pour moi la règle de bonne gestion. Dans un contexte aussi effroyable, il ne se passera rien et tout ce qui pourra arriver sera forcément compliqué et décevant. Je ressors donc la stratégie de la tortue. Vous souhaitez savoir en quoi elle consiste ? Eh bien, vous rentrez les rames et vous protégez ! Vous protégez la boîte, la famille, les collaborateurs, mais tout cela n'est pas productif.

### Quels mots décrivent le mieux votre état d'esprit de chef d'entreprise en ce moment ?

Le premier mot qui me vient à l'esprit, c'est celui d'inquiétude. Le deuxième, c'est celui d'énervement. Le troisième c'est celui d'inquiétude. Et puis, je suis furieux parce qu'il n'y a aucune cohérence en ce moment dans les politiques qui nous sont proposées. Le manque de visibilité et l'absence de perspectives font qu'on gère au jour le jour en limitant au maximum les engagements lourds. Je préfère ne pas faire et donc baisser mon chiffre d'affaires. Dit dit baisser mon chiffre d'affaires dit moins de TVA, moins de recettes et moins d'impôts. On voit bien que l'incertitude politique et économique peut nous emmener dans une récession dure. Dans le monde de l'immobilier, c'est une évidence.



# LES TÉMOIGNAGES



**SÉBASTIEN LIEUTAUD,**  
Président de UNIS  
Marseille Provence  
Corse



**RENAUD FRANCHET**  
adhérent UNIS  
Lyon-Rhône

## La situation vue de Marseille



« Nous sommes dans un climat d'incertitude et de nécessité de prudence. On se retrouve dans un marché qui est à l'arrêt complet. Nous avons constaté en 2024 des baisses de prix au niveau de la transaction puisque on a, grosso modo, à peu près 4 % de baisse sur l'ensemble des prix sur le territoire national. Et on s'est rendu compte également avec la Chambre des notaires, qu'il y avait eu une grosse diminution du volume de transactions puisque on est passé sur le territoire de 22 milliards à 9 milliards en termes de transactions. Donc, on a un vrai souci aujourd'hui, aggravé par la crise politique que la France traverse. »

## La situation vue de Lyon



« Je suis complètement effrayé des mesures annoncées pour l'économie et des mesures qu'on n'annonce pas pour le logement. En fait, c'est le drame. Ce qu'on annonce, du point de vue économique, est, de mon point de vue, une véritable catastrophe. Idem pour le logement. Évidemment, je dresse un tableau volontairement un peu noir, mais je maintiens que le message est catastrophique. J'estime que nous avons de la chance. L'entreprise fonctionne bien, notamment la gestion et le syndic. Mais tout de même, si tout ce qu'on nous annonce se mettait en place, cela sera devient serait très très compliqué. »



**ADMINISTRATEURS DE BIENS  
ET PROPERTY MANAGERS**

**ÊTRE UNE  
BANQUE POPULAIRE,  
c'est vous proposer  
une offre de services  
adaptée à vos métiers.**

**BANQUE POPULAIRE  
RIVES DE PARIS**



*proche et engagée*

Communication à caractère publicitaire et sans valeur contractuelle.

Banque Populaire Rives de Paris - Société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable régie par les articles L. 572-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit - 552 002 313 RCS Paris - Société immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le N° 07 022 545 - 31 Boulevard Auguste Baignat 75204 Paris Cedex 13 - Téléphone : 01 73 07 48 37 - Internet : [www.banquepopulaire.fr/rivesparis/](http://www.banquepopulaire.fr/rivesparis/) - Numéro d'identification intracommunautaire FR 59 552 002 313 - Code APE 6419 Z. © Crédit photos : Shutterstock.com - Conception et réalisation :

irweeo - 7 rue du Cercle - Bâtiment 3311 Zone Roissy Tech - 95700 Roissy en France



# 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

# LE CAHIER JURIDIQUE

P. 36

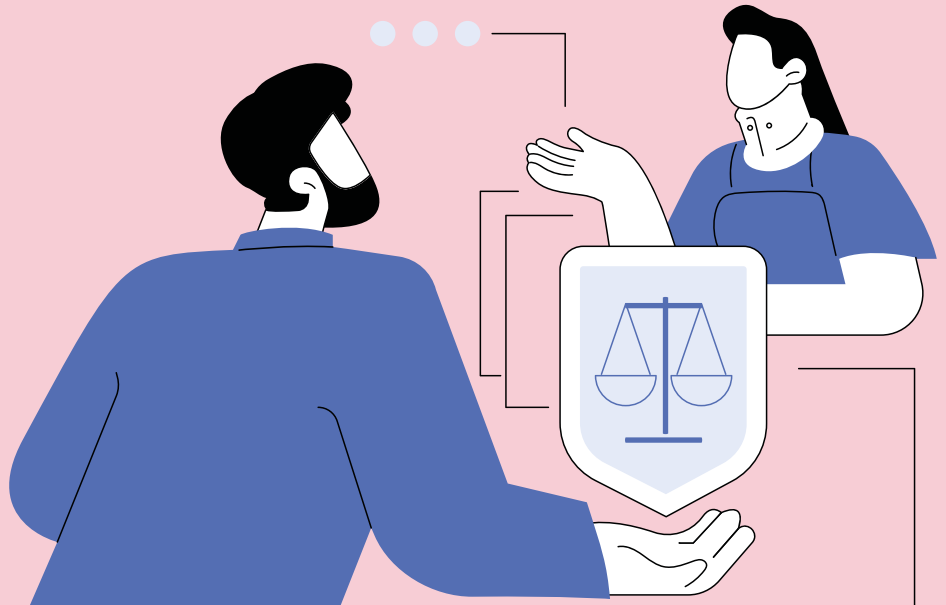
LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

P. 38

LA TAXE POUR CRÉATION  
DE BUREAUX

P. 41

LA TAXE ANNUELLE  
SUR LES BUREAUX, LES  
LOCAUX COMMERCIAUX  
ET DE STOCKAGE  
ET LES SURFACES DE  
STATIONNEMENT



CONSTRUCTION, DEMOLITION, RECONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE

## QUELLES INCIDENCES EN MATIÈRE DE TAXES D'URBANISME ET DE TAXES DE NATURE IMMOBILIÈRE ?

**Me Élodie PHELIPPOT.**  
Avocate fiscaliste associée  
QUANTUM avocats



Tout projet de construction, réhabilitation, rénovation lourde, reconstruction d'un immeuble ne peut s'envisager sans porter une attention particulière aux incidences fiscales qui peuvent avoir de lourdes retombées sur le modèle d'affaires.

Ainsi, la construction d'un immeuble est, sauf cas d'exonérations, le fait générateur de taxes d'urbanisme, les principales étant :

- La Taxe d'aménagement
- La Taxe pour création de bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage en Île-de-France (ci-après la « Taxe pour création de bureaux »)

**CONSTRUCTION, DEMOLITION, RECONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE.****Quelles incidences en matière de taxes d'urbanisme et de taxes de nature immobilière ?**

**Le saviez-vous ?** La gestion de ces taxes est progressivement transférée – depuis septembre 2022 – des services de l'urbanisme à la DGFiP. Ainsi, pour les demandes d'autorisation d'urbanisme initiales déposées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, la Taxe d'aménagement et la Taxe archéologie sont établies, liquidées et recouvrées par la DGFiP selon les règles désormais définies par les nouveaux articles 1635 quater A à 1635 quater T du CGI pour la Taxe d'aménagement, et selon celles définies par l'article 235 ter ZG du CGI pour la Taxe d'archéologie préventive. Les dispositions relatives à la Taxe d'aménagement du Code de l'urbanisme ont elles-mêmes été transférées au Code général des impôts et au Livre des procédures fiscales<sup>1</sup>.

**Le saviez-vous ?** Le versement pour sous-densité est abrogé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Qu'en est-il par ailleurs de la Taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage et les surfaces de stationnement en Île-de-France (ci-après la « TABIF »), plus particulièrement en cas de rénovation lourde ? Si de tels travaux demeurent la plupart du temps sans incidence sur la taxe appelée, certaines pistes nous semblent pouvoir être exploitées au soutien d'un allègement.

**Le saviez-vous ?** : La loi 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 a étendu cette taxe aux mêmes biens situés en Provence-Alpes-Côte d'azur.

## 1 – LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

→ **1.1 - Les opérations d'aménagement**, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme donnent lieu au paiement de la Taxe d'aménagement.

Dans la continuité de sa jurisprudence antérieure (CE 25 mars 2021 n°431603 SCCV Villa Florence et autres), le Conseil d'État a pu récemment préciser (CE QPC 31 mars 2022 n°460168 SCI Aix Lesseps et Tübingen), concernant les notions de reconstruction et d'agrandissement, pour déterminer l'assiette de la taxe :

- doit être regardée comme une reconstruction, une opération comportant la construction de nouveaux bâtiments à la suite de la démolition totale des bâtiments existants. Dans ce cas, la Taxe d'aménagement est assise sur la totalité de la surface de la construction nouvelle, sans qu'il y ait lieu d'en déduire la surface supprimée. Il en va de même lorsque l'opération consiste en la reconstruction après destruction totale d'une partie divisible de bâtiments existants.
- doit être regardée comme un agrandissement une opération ayant pour conséquence une augmentation nette de la surface d'un bâtiment préexistant. Dans ce cas, la Taxe d'aménagement est assise sur la surface créée, déduction faite, le cas échéant, de la surface supprimée.

→ **1.2 - Le fait générateur de la Taxe d'aménagement** est, selon le cas, fixé :

- à la date de délivrance de l'autorisation initiale de construire ou d'aménager ;
- à la date de la naissance d'une autorisation initiale tacite de construire ou d'aménager ;
- à la date de la décision de non-opposition à une déclaration préalable initiale de travaux ;

- en cas de constructions ou d'aménagements sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, à la date du procès-verbal constatant l'achèvement des constructions ou des aménagements en cause, ou à défaut d'un tel procès-verbal, à la date d'achèvement des constructions ou aménagements en cause.

→ **1.3 - Le redevable de la Taxe d'aménagement**

est la personne bénéficiaire de l'autorisation à la date d'exigibilité de celle-ci (qui correspond généralement à la date d'achèvement des constructions) ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, la personne responsable de la construction.

### Taxe d'aménagement mise à la charge du syndic de copropriété auquel a été délivrée la décision de non-opposition

Le Conseil d'État a pu confirmer que le redevable de la Taxe d'aménagement est bien la société à laquelle a été délivrée une décision de non-opposition à une déclaration préalable qu'il avait déposée en son nom en sa qualité de syndic d'une copropriété représentant le syndicat des copropriétaires de l'immeuble pour le compte duquel la société avait exécuté les travaux. La société soutenait qu'elle n'était pas le redevable légal de la Taxe d'aménagement, seule la copropriété étant redevable de la taxe en application de l'article L.331-6 al. 2 du code de l'urbanisme (CE 11 juillet 2023 n°471764 Sté AGDA Immobilière).

En effet, le syndic administre l'immeuble et représente le syndicat dans tous les actes civils (Article 18 de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965). C'est à ce titre et à son nom que la société avait en l'espèce présenté la demande d'autorisation de travaux et qu'elle est par suite regardée comme la bénéficiaire de la décision de non-opposition.

Peu importe que cette charge soit inscrite au compte de la copropriété afin qu'elle soit in fine supportée par les copropriétaires.

### Constructions sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager

La taxe est due dans ce cas par la personne qui est responsable de la construction ou de l'aménagement.

→ **1.4 - La Taxe d'aménagement** est assise sur la valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de construction.

Cette valeur forfaitaire, différente dans ou hors région Île-de-France, est actualisée chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction du dernier indice du coût de la construction (ICC) publié par l'Insee.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, l'assiette de la Taxe d'aménagement est constituée par :

- a) Le produit de la surface de la construction par la valeur par mètre carré de cette surface, fixée forfaitairement à 914 euros pour les communes situées hors de la région d'Île-de-France et à 1 036 euros pour les communes situées dans la région d'Île-de-France.

<sup>1</sup> Les principes repris dans cet article ne visent que les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022. Les décisions citées, bien qu'antérieures, devraient néanmoins être transposables aux taxes désormais établies, liquidées et recouvrées par la DGFiP.

b) La valeur des aménagements et installations, fixée forfaitairement.

On citera notamment :

- piscines : 258 euros par m<sup>2</sup>
- panneaux photovoltaïques au sol : 10 euros par m<sup>2</sup>
- aires de stationnement non comprises dans la surface de construction : 3.000 euros par emplacement

c) La Taxe est assortie d'une pénalité de 80 % en cas de construction sans autorisation.

→ **1.5 - La surface de construction** s'entend de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

En sont déduites :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

→ **1.6 - Le taux minimal est de 4,5 %.**

→ **1.7 - La taxe est exigible selon le cas :**

- à la date d'achèvement des opérations imposables.
- à la date du procès-verbal constatant l'achèvement, en cas de constructions sans autorisation ou en infraction à l'autorisation accordée.

→ **1.8 - Outre la Déclaration des éléments**

nécessaires au calcul des impositions pour les demandes de permis de construire (ci-après la « DENCI »), la taxe fait l'objet d'une déclaration souscrite par voie électronique, via le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) rubrique « Gérer mes biens immobiliers » :

**Pour les projets dont la surface de construction n'excède pas 5.000 m<sup>2</sup> dans les quatre-vingt-dix jours suivant la date d'achèvement des constructions ou aménagements**

La Taxe d'aménagement fait l'objet de l'émission :

- de deux titres de perception, lorsque son montant est supérieur à 1.500 euros, correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, la première quatre-vingt-dix jours après la date d'achèvement des constructions ou aménagements, la seconde six mois après cette dernière date ;
- d'un titre unique lorsque son montant n'excède pas 1.500 euros. La taxe doit alors être acquittée en totalité quatre-vingt-dix jours après la date d'achèvement des constructions ou aménagements.

**Pour les projets dont la surface de la construction est supérieure ou égale à 5.000 mètres carrés, avant le 7<sup>e</sup> mois suivant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.**

La Taxe d'aménagement donne lieu au versement de deux acomptes :

- un premier acompte dont le montant est égal à 50 % du montant de la Taxe d'aménagement qui doit être versé le neuvième mois suivant celui de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

- un second acompte dont le montant est égal à 35 % du montant de la taxe d'aménagement qui doit être versé le dix-huitième mois suivant celui de la délivrance de cette autorisation.

Ces acomptes s'imputent sur le montant définitif de la Taxe d'aménagement due. Lorsque le montant de la somme imputable est supérieur au montant de la taxe effectivement due, l'excédent est restitué.

### → 1.9 - Les cas d'exonération

Parmi les cas d'exonérations de plein droit, peuvent être cités :

- a) La reconstruction sur un même terrain, (a) soit à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, (b) soit de locaux sinistrés comprenant, à surface de plancher égale, des aménagements rendus nécessaires en application des dispositions d'urbanisme, est exonérée de Taxe d'aménagement.

Peuvent être qualifiées de sinistres les destructions de constructions résultant d'un des événements suivants : un incendie, une inondation, une tempête, une catastrophe naturelle, une catastrophe technologique ou un attentat, ainsi que la démolition de bâtiments par suite de malfaçons du constructeur, après expertise judiciaire (Circ. logement du 18-6-2013 n° 1-3-1-8 : BO Ecologie 10-7-2013).

Une société qui a fait reconstruire un ensemble immobilier d'une superficie supérieure à l'immeuble qui avait été détruit par un incendie ne peut pas prétendre à l'exonération, la reconstruction n'étant par hypothèse pas faite à l'identique (CE 10<sup>e</sup> ch. 20-5-2021 n° 447245, SCI Rochereau).

Une reconstruction ne peut pas bénéficier de cette exonération si l'implantation de la construction, ses dimensions et ses aménagements intérieurs et extérieurs ont fait l'objet de modifications autres que mineures. Tel est le cas lorsque les dimensions et l'aspect extérieur de la construction autorisée, dont deux façades comprennent des avancées latérales, et qui comporte un étage supérieur accueillant deux chambres, diffèrent de l'habitation démolie, de forme rectangulaire et de plain-pied. En l'espèce, l'habitation reconstruite comportait une surface supplémentaire de plancher de 16 m<sup>2</sup> (CE 9<sup>e</sup> ch. 27 décembre 2019 n° 420404, min. de la cohésion et des territoires c/ A).

En l'absence de modifications autres que mineures, la nouvelle construction, dont il n'est pas démontré qu'elle a fait l'objet d'un changement de destination, doit être regardée comme la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit entrant dans le champ de l'exonération.

En l'espèce, la société était titulaire depuis le 24 mars 2017 d'un permis de reconstruire à l'identique un bâtiment, qui s'était écroulé après une tempête, en conservant exactement les volumes et la forme de l'ancien bâtiment avec les mêmes finitions de façade et les mêmes ouvertures. Les parties reconstruites avaient gardé leur même usage d'habitation depuis 1977 (CE 10<sup>e</sup> ch. 24-5-2023 n° 471347, Sté Coquelicot).

- b) Les places de stationnement aménagées au-dessous ou en dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical.

Les places de stationnement intégrées au bâti mais placées sur le côté des immeubles, telles que des garages « boxes », ne bénéficient donc pas de l'exonération.

Les places de stationnement aménagées au-dessous ou en dessous des immeubles (ou « sous-cœuvres ») ou intégrées au bâti, dans un plan vertical, sont exonérées de plein droit de toutes les parts de taxe d'aménagement (part communale ou intercommunale, part départementale et part perçue par la région Île-de-France).

**CONSTRUCTION, DEMOLITION, RECONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE.****Quelles incidences en matière de taxes d'urbanisme et de taxes de nature immobilière ?**

Toutefois, cette exonération ne concerne pas, selon l'exposé des motifs de la mesure, les places de stationnement intégrées au bâti, mais placées sur le côté des immeubles, telles que des garages « boxes ». Les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale ne sont pas non plus concernés par l'exonération.

À ce titre, la DENCI ventile les surfaces créées pour le stationnement clos et couvert en deux catégories :

- celles non situées dans la verticalité du bâti qui sont définies dans la notice comme les « surfaces de stationnement situées dans le prolongement horizontal du bâti ET créant une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme ».
- celles situées dans la verticalité du bâti définies dans la notice comme « ne créant pas d'emprise au sol » tels que « les garages en sous-sol ».

Qu'en serait-il de places de parking construites en sous-œuvre, dans la verticalité (par opposition à un développement horizontal) qui ne créeraient pas d'emprise au sol supplémentaire mais ne seraient pas strictement sous l'immeuble ? La DENCI ne semble pas viser ce cas de figure qui devrait, compte tenu des enjeux financiers généralement attachés, faire l'objet d'une demande spécifique auprès de l'administration fiscale lorsque le cas se présente.

c) les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>.

→ **1.10 - Contestation** en justice de l'autorisation de construire

Lorsqu'une autorisation de construire est attaquée en justice par un tiers, le constructeur peut demander de différer le paiement de la Taxe d'aménagement jusqu'au règlement du litige (Article L.278 du Livre des procédures fiscales).

La demande du redevable, à formuler jusqu'à la date normale du versement des taxes, doit être expresse et assortie des garanties de recouvrement prévues par l'article L.277 du Livre des procédures fiscales pour l'octroi du sursis de paiement.

La prescription de l'action en recouvrement est suspendue jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle devenue définitive.

→ **1.11 - Droit de reprise** de l'administration fiscale

Il s'exerce jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de l'achèvement des constructions ou aménagements.

Pour les constructions sans autorisation ou en infraction à l'autorisation accordée, il expire le 31 décembre de la sixième année qui suit celle de l'achèvement des constructions ou aménagements

→ **1.12 - Procédure de rescrit**

Tout redevable de bonne foi concerné par un projet de construction et d'aménagements d'une surface taxable supérieure à 50.000 m<sup>2</sup> peut demander à l'administration de se prononcer sur sa situation particulière au regard de la Taxe d'aménagement et ce, avant même d'avoir déposé sa demande de permis de construire ou d'aménager.

## 2 – LA TAXE POUR CRÉATION DE BUREAUX

→ **2.1 - Une taxe est exigible (Articles L.520-1 à L.520-23 du Code de l'urbanisme) :**

- sur la construction, la reconstruction ou l'agrandissement, en région Île-de-France, de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux ou de locaux de stockage ;

Attention ! La taxe s'applique à toutes les constructions de locaux à usage de bureaux, sauf exonération, alors même qu'il s'agirait d'une construction destinée à remplacer un immeuble entièrement démoli qui serait déjà à usage de bureaux (CE 9<sup>e</sup>-10<sup>e</sup>.s. 8-3-2002 n° 221465, min. de l'équipement c/ Sté Cofifap).

- sur la transformation en de tels locaux de locaux précédemment affectés à un autre usage.

→ **2.2 - Les locaux passibles** de la taxe s'entendent de ceux entrant dans le champ d'application de la Taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France (voir § 3.3).

La jurisprudence s'accorde à ce titre pour considérer que seule l'utilisation effective des locaux doit être prise en compte. Ce point pourra s'avérer déterminant lorsqu'il s'agira de préciser les m<sup>2</sup> exonérés et le tarif applicable, beaucoup plus avantageux pour les locaux de commerce que pour les bureaux (voir ci-après).

<b>Changements d'usage (avec ou sans travaux) PASSIBLES de la Taxe pour création de Bureaux</b>		<b>Changements d'usage NON PASSIBLES de la Taxe pour création de Bureaux</b>	
<b>Affectation AVANT changement (avec ou sans travaux)</b>	<b>Affectation APRÈS changement (avec ou sans travaux)</b>	<b>Affectation AVANT changement</b>	<b>Affectation APRÈS changement</b>
Usage autre que de bureaux	Usage de bureaux	Usage de bureaux	Usage de bureaux
Usage autre que de bureaux ou de locaux commerciaux	Usage de locaux commerciaux	Usage de bureaux ou de locaux commerciaux	Usage de locaux commerciaux
Usage autre que de bureaux, de locaux commerciaux ou de locaux de stockage	Usage de locaux de stockage	Usage de bureaux, de locaux commerciaux ou de locaux de stockage	Usage de locaux de stockage

**Le saviez-vous ?** Un centre de traitement des données (« data center ») n'est pas un local de stockage (CE 8<sup>e</sup>-3<sup>e</sup> ch. 11-10-2022 n° 463134, min. de la transition écologique et de la cohésion des territoires c/ Sté RATP Real Estate) et n'est par conséquent pas soumis à la Taxe pour création de bureaux.

→ **2.3 - L'article L.520-6 du Code de l'urbanisme** énumère un certain nombre de locaux exonérés de la Taxe pour la création de bureaux parmi lesquels :

- Les bureaux des professions libérales qui doivent s'entendre de celles dont l'exercice est réglementé. Des locaux loués à une société qui exerce non seulement des activités d'avocat, d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, mais aussi d'audit et de conseil en organisation et en gestion, ne regroupent pas seulement des membres de professions libérales au sens de ces dispositions (CE 29 juin 2001, n° 210989, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> s.-s., Sté AIG Europe).
- La création de locaux à usage de bureaux dans un local d'habitation à usage d'habitation principale.
- Les locaux de recherche.
- Les locaux affectés aux services publics.

→ **2.4 - La Taxe pour création de bureaux** est perçue dans les limites territoriales de la région Île-de-France (Paris et départements : Essonne, Hauts-de-Seine, Seine-et-Marne, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

→ **2.5 - Le fait générateur de la taxe** est défini comme la date de délivrance, expresse ou tacite, de l'autorisation de construire ou d'aménager prévue au Code de l'urbanisme ou, pour les seules opérations qui ne sont pas soumises à un régime d'autorisation en vertu du Code de l'urbanisme, celle du début des travaux ou du changement d'usage des locaux.

Pour les opérations soumises à un régime d'autorisation en vertu du Code de l'urbanisme, en cas de constructions ou d'aménagements sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, le fait générateur est constitué par l'établissement du procès-verbal constatant l'achèvement des constructions ou des aménagements en cause.

→ **2.6 - Le redevable est le propriétaire** des locaux ou le titulaire d'un droit réel (usufruitier, preneur d'un bail à construction, emphytéote, titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public...) portant sur ces locaux à la date du fait générateur.

Lorsque les locaux sont cédés avant la date d'exigibilité de la taxe, le redevable de celle-ci peut en demander le remboursement au nouveau propriétaire.

### Transfert du permis de construire

« la redevance pour la construction d'un immeuble à usage de bureaux est liquidée à l'occasion de la construction de cet immeuble et non à raison de la délivrance du permis de construire » (CE 18 novembre 1985, n° 28514).

En l'espèce, la SCI « Le Portique » avait acquis la propriété d'un immeuble à usage de bureaux, sis 40/42 rue Barbès à Montrouge (Hauts-de-Seine) dont la construction avait été menée jusqu'à sa saisie et à la mise en liquidation du maître de l'ouvrage, par la « SCI des 40/42 rue Barbès ». Le constructeur initial, la SCI des 40/42 rue Barbès, s'était déjà vu réclamer la redevance pour les travaux de construction déjà entrepris, mais avait omis de la régler.

« le préfet du département des Hauts-de-Seine n'était, par

suite, pas en droit de procéder, par son arrêté du 21 juillet 1978, à une nouvelle liquidation, au nom de la société « Le Portique », de la redevance sur le fondement de l'arrêté du 28 juin 1978 par lequel il transférait le permis de construire l'immeuble sis 40/42, rue Barbès à cette société ».

→ **2.7 - La taxe est calculée** sur la surface de construction, telle que retenue pour l'assiette de la Taxe d'aménagement.

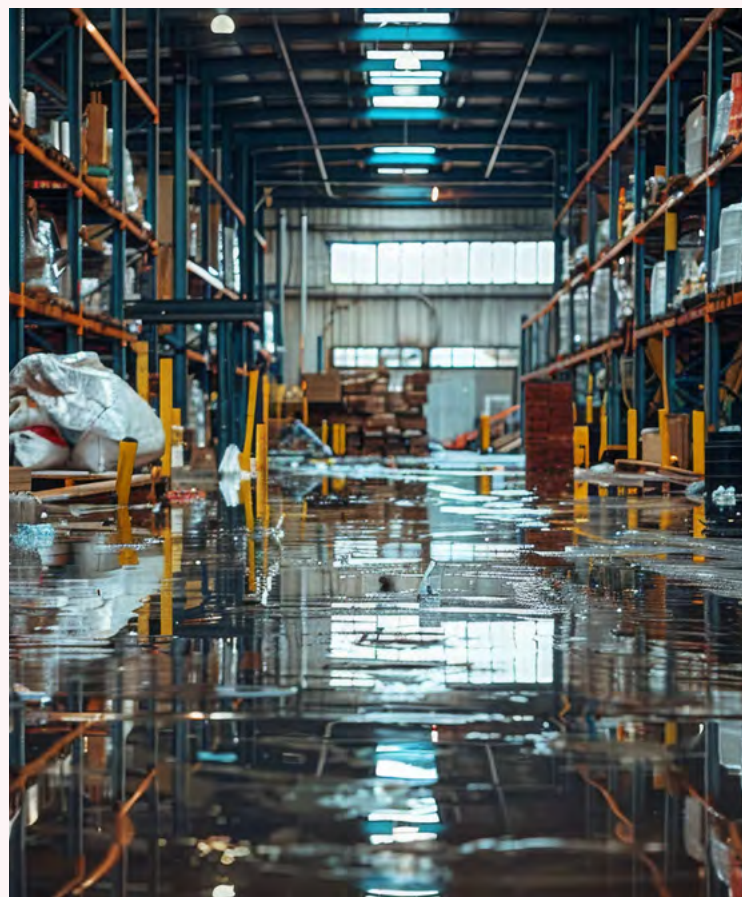
### Opérations de reconstruction

Les opérations de reconstruction d'un immeuble ne sont assujetties à la taxe qu'à raison des mètres carrés de surface de construction qui excèdent la surface de construction de l'immeuble avant reconstruction ou réhabilitation.

Cette règle s'applique aux opérations de réhabilitation conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257, I-2-2° du CGI (à savoir : travaux qui ont rendu à l'état neuf (i) soit la majorité des fondations, (ii) soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, (iii) soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement, (iv) soit l'ensemble des éléments de second œuvre (planchers non porteurs, huisseries extérieures, cloisons intérieures, installations sanitaires et de plomberie, installations électriques et, pour les opérations réalisées en métropole, système de chauffage) dans une proportion des deux tiers pour chacun d'eux).

### Locaux détruits à la suite d'un sinistre ou expropriés pour cause d'utilité publique

Les propriétaires de locaux détruits à la suite d'un sinistre ou expropriés pour cause d'utilité publique ont le droit de reconstruire en exonération de la taxe une superficie de construction équivalente à celle des locaux détruits ou expropriés.



**CONSTRUCTION, DEMOLITION, RECONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE.****Quelles incidences en matière de taxes d'urbanisme et de taxes de nature immobilière ?**

→ **2.8 - Le montant de la taxe** varie selon la nature des locaux et selon leur situation géographique.

**Tarifs par mètre carré de construction pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024 (Arrêté TREL2331595A du 21 décembre 2023)**

Nature des locaux	Lieu de situation des locaux			
	1 <sup>e</sup> circonscription Paris (75) et Hauts-de-Seine (92)	2 <sup>e</sup> circonscription les communes de la métropole du Grand Paris, hors Paris et Hauts-de-Seine	3 <sup>e</sup> circonscription les communes qui font partie de l'unité urbaine de Paris, hors Grand Paris	4 <sup>e</sup> circonscription les autres communes de la région Île-de-France
Locaux à usage de bureaux	455,75 €	102,57 €	57,00 €	0 €
Locaux commerciaux	147,02 €	91,19 €	36,50 €	0 €
Locaux de stockage	15,99 €			

**Attention !** Compte tenu du différentiel de tarifs, il est essentiel de qualifier correctement l'usage du local et sécuriser la date à laquelle cet usage doit être apprécié.

→ **2.9 - Le montant de la taxe est plafonné.** Il ne peut excéder 30 % de la part du coût de l'opération imputable à l'acquisition et à l'aménagement de la surface de construction.

→ **2.10 - Le redevable doit souscrire** une déclaration (formulaire CERFA 14600) comportant les éléments utiles au calcul de la taxe.

**Attention !** Lorsque le nom du propriétaire des locaux n'est pas mentionné dans la déclaration n°14600 ou si celle-ci n'a pas été déposée, le titre de perception peut être émis au nom du maître de l'ouvrage ou, à défaut, du responsable des travaux.

Le maître de l'ouvrage ou le responsable des travaux peut demander le remboursement du montant de la taxe au propriétaire.

Selon les cas, cette déclaration est :

- jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme
- remise au plus tard à la date de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménagement ou du permis modificatif ou de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable
- dans le délai d'un mois à compter de la date du début des travaux ou du changement d'affectation pour les opérations non soumises à un régime d'autorisation.

Constructions ou aménagements réalisés sans autorisation

ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager

Les services de l'État ayant établi le procès-verbal constatant l'achèvement des travaux de construction ou des aménagements en cause le transmettent sans délai aux services de l'État chargés de l'urbanisme dans le département.

→ **2.11 - Un titre de perception** est émis par le directeur du service de l'État chargé de l'urbanisme avant le 31 décembre de la troisième année suivant le fait générateur. L'action en recouvrement de l'administration se prescrit par quatre ans.

#### **Locaux précédemment assujettis à la taxe et affectés à un usage les rendant passibles de la taxe à un taux plus élevé**

La taxe due au titre du changement d'usage est diminuée du montant de la taxe versée au titre des usages antérieurs. La preuve du versement de la taxe (au titre des usages antérieurs) incombe au redevable.

#### **Locaux construits à titre précaire pour une durée limitée**

Le propriétaire doit payer la taxe et est ensuite, à sa demande, remboursé lors de la démolition de ces locaux. Il doit dans ce cas justifier que les locaux en cause ont été démolis dans les six mois à compter de l'expiration du délai de précarité.

#### **Autorisation de construire attaquée en justice par un tiers**

Dans ce cas, le constructeur peut demander de différer le paiement de la taxe jusqu'au règlement du litige (Art. L.278 du livre des procédures fiscales).

→ **2.12 - Afin de sécuriser** les projets les plus importants (ceux supérieurs à 50.000 m<sup>2</sup>), les redevables peuvent demander à l'administration une prise de position formelle sur l'appréciation de leur situation au regard des règles prévues par le Code de l'urbanisme en matière de taxe pour la création de bureaux en Île-de-France.







→ **2.13 - Le contrôle de la taxe** est assuré par les services de l'État chargés de l'urbanisme dans le département. Le droit de reprise de ces services s'exerce jusqu'au 31 décembre de la sixième année qui suit l'année du fait générateur

→ **2.14 - La Taxe pour la création** de bureaux constitue, par nature, une imposition. L'obligation d'une réclamation préalable à un recours contentieux lui est donc applicable (CE 17 décembre 2003 n° 237044, 237045, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> s.-s., Ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer *c/ Rado*).

### 3 – LA TAXE ANNUELLE SUR LES BUREAUX, LES LOCAUX COMMERCIAUX ET DE STOCKAGE ET LES SURFACES DE STATIONNEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE ET PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

→ **3.1 - Une taxe annuelle** sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement est perçue, dans les limites territoriales

- de la région d'Île-de-France, composée de Paris et des départements de l'Essonne, des Hauts-de-Seine, de la Seine-et-Marne, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise et des Yvelines (Article 231 ter du Code général des impôts).
- des départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes (Article 231 quater du Code général des impôts).

→ **3.2 - Le redevable est le propriétaire** de locaux imposables ou le titulaire d'un droit réel (usufruitier, preneur à bail à construction, emphytéote ou titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public) portant sur de tels locaux.

→ **3.3 - Sont passibles de la taxe** les locaux à usage de bureaux et assimilés, les locaux commerciaux, les locaux de stockage ainsi que les surfaces de stationnement annexées à ces locaux et celles qui font l'objet d'une exploitation commerciale.

Seule doit être prise en compte l'utilisation effective des locaux au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition (CE 24 mai 2019 n° 417792).

→ **3.4 - Le montant de la taxe** est égal au produit de la superficie totale des biens exprimée en mètres carrés (m<sup>2</sup>) par le tarif unitaire applicable.

La surface à prendre en compte est la somme des surfaces réelles de chaque niveau de la construction mesurées au plancher entre murs ou séparations, cette somme étant arrondie au m<sup>2</sup> inférieur (BOI-IF-AUT-50-20 n° 102, 14 février 2024).

→ **3.5 - Sont exonérés :**

- les locaux à usage de bureaux d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> ;
- les locaux commerciaux d'une superficie inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> ;
- les locaux de stockage d'une superficie inférieure à 5.000 m<sup>2</sup> ;
- les surfaces de stationnement de moins de 500 m<sup>2</sup>.

→ **3.6 - Dans quelle mesure** des travaux de grande ampleur réalisés sur un immeuble peuvent influencer sur le niveau de Taxe pour création de bureaux mis à la charge du redevable, soit en ouvrant droit à une exonération, soit en induisant un changement de catégorie avec à la clé un tarif et un niveau d'exonération plus avantageux ?

(a) La circonstance que des locaux à usage de bureaux soient rendus temporairement impropres à cet usage du fait des travaux dont ils font l'objet n'est pas de nature, en l'absence de dispositions le prévoyant, à les exclure ou à les exonérer du champ d'application de la taxe dès lors que ces travaux n'ont pas pour objet un changement de leur destination (BOI-IF-AUT-50 n°20, 14-06-2023 ; CE 5 mars 2014 n° 362283, 8<sup>e</sup> s.-s., Sté Europe immobilière).

Il résulte à cet égard d'une jurisprudence constante que l'état d'inutilisation ou de vacance, même pour une cause étrangère à la volonté du propriétaire, est sans incidence sur l'assujettissement à la taxe.

Ainsi, dans le cas d'un centre logistique de marchandises démantelé à raison d'une pollution radioactive provenant de la parcelle voisine, la Cour a pu relever que les documents produits ne révélaient pas l'existence d'une contamination radioactive de nature à interdire l'exploitation du site, et ce, à quelque fin que ce soit, notamment en vue d'y stocker des marchandises. Par suite, dès lors que la destination de l'immeuble (stockage), à laquelle il n'était pas devenu impropre, n'avait pas été modifiée, la circonstance que, dépourvu d'installations, il n'ait pas été utilisé durant ces années, n'était pas de nature à l'exclure du champ

**CONSTRUCTION, DEMOLITION, RECONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE.****Quelles incidences en matière de taxes d'urbanisme et de taxes de nature immobilière ?**

d'application de la taxe (CAA Versailles 3 mars 2015 n° 14VE00931, 3<sup>e</sup> ch., SA Galeries Lafayette).

C'est également ce qu'a rappelé la Cour Administrative d'Appel dans une affaire récente (CAA Paris 10 janvier 2024, n°22PA03205, décision commentée dans la revue *Transversales* n°171) en retenant que (1) les travaux réalisés par la société n'avaient pas conduit à une destruction totale de l'immeuble, mais avaient seulement porté sur des opérations de curage et de désamiantage, le gros œuvre du bâtiment ayant été conservé et (2) qu'il n'était ni établi, ni même allégué par la société requérante, que les locaux n'avaient pas vocation à demeurer à usage de bureaux à l'issue des travaux.

(b) Cette position rigoureuse laisse cependant entrevoir la possibilité, dans le cas où les travaux toucheraient le gros œuvre et qu'il pouvait être justifié d'un changement d'usage à l'issue des travaux, en commerce par exemple, de soumettre le bâtiment au tarif applicable non pas aux bureaux mais a minima aux locaux commerciaux, voire aux locaux de stockage pendant la durée des travaux, bien plus avantageux. Une telle démarche ne pourrait être envisagée que dans le cadre d'une procédure contentieuse qui reste néanmoins soumise à l'aléa judiciaire.

**Le saviez-vous ?** : En 2024, les tarifs par mètre carré sont les suivants :

ILE DE FRANCE				
Nature des locaux	Lieu de situation des locaux			
	1 <sup>e</sup> circonscription Paris (75) et Hauts-de-Seine (92)	2 <sup>e</sup> circonscription les communes de la métropole du Grand Paris, hors Paris et Hauts-de-Seine	3 <sup>e</sup> circonscription les communes qui font partie de l'unité urbaine de Paris, hors Grand Paris	4 <sup>e</sup> circonscription les autres communes de la région Île-de-France
Locaux à usage de bureaux	Tarif normal : 25,31 € Tarif réduit : 12,58 €	Tarif normal : 21,31 € Tarif réduit : 10,59 €	Tarif normal : 11,66 € Tarif réduit : 7,02 €	Tarif normal : 5,63 € Tarif réduit : 5,09 €
Locaux commerciaux	8,68 €		4,51 €	2,30 €
Locaux de stockage	4,53 €		2,30 €	1,18 €
Surface de stationnement	2,86 €		1,55 €	0,81 €

PROVENCE - COTE D'AZUR	
Locaux à usage de bureaux	0,97 €
Locaux commerciaux	0,40 €
Locaux de stockage	0,21 €
Surface de stationnement	0,14 €

## NOS RÉDACTEURS CAHIER JURIDIQUE ET ASSURANCE



**MME SOPHIE ABIVEN**  
Directrice RC – Département des professionnels de l'immobilier  
Tél. : 01 49 64 10 82  
sabiven@verspieren.com



**MME LAURENCE GUÉGAN-GELINET**  
Avocate à la Cour d'Appel de Paris  
Spécialiste en Droit immobilier  
Tél. : 01 40 54 77 00 – Paris 17<sup>e</sup>  
cabinet@guegan-avocats.com



**M<sup>E</sup> 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<sup>er</sup> – benoit.jorion@jorion-avocats.com



**M<sup>E</sup> ÉLODIE PHÉLIPOTT**  
Avocate fiscaliste associée  
QUANTUM avocats  
Tél. : 01 45 63 27 07 – Paris 8<sup>e</sup>  
e.phelippot@quantum-avocats.com



**M<sup>E</sup> PHILIPPE REZEAU**  
Avocat à la Cour d'Appel de Paris  
QUANTUM Avocats  
Tél. : 01 45 63 27 07 – Paris 8<sup>e</sup>  
p.rezeau@quantum-avocats.com



## Dans le cadre d'un bail commercial, quelle est la sanction de l'absence d'un inventaire de charges ?

EMMANUELLE BENHAMOU, juriste Unis

Par une décision en date du 07 mars 2024 (RG 22/05759), la Cour d'appel de Versailles a réputé non écrite, c'est-à-dire considérée comme inexistante, la clause d'un bail qui prévoyait la faculté du bailleur de refacturer certaines charges à son locataire, faute pour le bail de contenir un inventaire des charges en bonne et due forme tel que prévu par l'article L145-40-2. La cour d'appel de Versailles a estimé que l'existence seule de

la clause prévoyant la faculté de refacturer les charges, sans inventaire, constituait un contournement des dispositions impératives de l'article L145-40-2 du Code de commerce imposant « un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances (...), comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. » Une attention toute particulière doit donc être apportée à la rédaction d'un

inventaire des charges conforme aux exigences légales. À défaut, le bailleur peut se retrouver dans l'impossibilité absolue de refacturer les charges qu'il pensait pourtant avoir fait supporter à son locataire par le contrat.

## Les locaux industriels sont-ils soumis au droit de préemption de l'article L145-46-1 du Code de commerce ?

La Cour de cassation confirme que les locaux industriels ne sont pas soumis au droit de préemption de l'article L145-46-1 du Code de commerce et en l'absence de définition légale, s'attache à définir l'activité industrielle.

Doit être considéré comme à usage industriel, tout local principalement affecté à l'exercice d'une activité qui concourt directement à la fabrication ou à la transformation de biens corporels mobiliers et

pour laquelle le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre est prépondérant. (Réf : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 juin 2023, n°22-16.034, FS-B : JurisData n°2023-010539)

## •• Balio

Assurances, énergie, télécom,  
**Balio prend en charge la totalité de vos contrats.**



Pour devenir partenaire et proposer ce service gratuitement à vos clients : [contact@balio.fr](mailto:contact@balio.fr)

# Assurances

## La responsabilité civile du syndic en cas d'arrêté de péril



**Thomas GRENIER**  
Juriste  
VERSPIEREN Immobilier

### Arrêté de péril ou arrêté de mise en sécurité ?

D'emblée, il convient de lever une ambiguïté. En effet, c'est par un abus de langage que des professionnels du droit continuent encore d'employer l'expression d'arrêté de péril pour désigner la procédure codifiée aux articles L.511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation qui permet au maire ou au préfet de prendre des mesures contraignantes en présence de :

- risques de solidité présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des tiers,
- fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers (cf article L.511-2 du CCH).

Or, les appellations « arrêté de péril » ou « arrêté de mise en sécurité » ne recouvrent pas les mêmes réalités puisque depuis le 1<sup>er</sup>

janvier 2021 les arrêtés de « péril ordinaire » (également appelé « péril simple ») et de « péril imminent » sont devenus des arrêtés de « mise en sécurité » et de « mise en sécurité procédure urgente » en application de l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'« harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations » qui a créé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 une police administrative spéciale unique.

Les mesures qui peuvent être ordonnées (démolition, évacuation) relèvent soit de l'arrêté de mise en sécurité ordinaire lorsque la sécurité des occupants n'est pas immédiatement en jeu (art L.511-4 à L.511-18 du CCH) soit de l'arrêté de mise en sécurité procédure urgente (article L.511-19 à L.511-21 du CCH).

Inévitablement, la dégradation d'un immeuble entraîne un risque pour la sécurité de ses occupants et pose la question de la responsabilité du syndicat des copropriétaires en cas d'immeuble collectif, et par ricochet, du syndic.

Les fondements de la responsabilité de ce dernier et les moyens d'exonération dont il dispose étant les mêmes, qu'il s'agisse d'arrêté de péril ou de mise en sécurité, les développements suivants relatifs aux décisions qui ont pu être rendues à la suite de la prise d'arrêté de péril ont vocation à s'appliquer pour

les arrêtés de mise en sécurité qui seraient pris après le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### Les fondements de la responsabilité du syndic

La responsabilité du syndic, tenu à une obligation de moyens dans le cadre de ses obligations définies à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, sera essentiellement recherchée à raison d'une faute commise dans sa mission d'administration de l'immeuble, de sa conservation, de sa garde et de son entretien et pour ne pas avoir, en cas d'urgence fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.

Que sa responsabilité soit recherchée sur un fondement délictuel par les copropriétaires (article 1240 du code civil) ou contractuel par le syndicat des copropriétaires sur le fondement de son contrat de syndic (article 1992 du code civil), c'est une carence dans l'entretien de l'immeuble ou la mise en œuvre des travaux propres à faire cesser l'arrêté de péril qui sera le plus souvent reprochée au syndic.

Ainsi, dans un arrêt rendu le 12 octobre 2022, la cour d'appel de ROUEN a retenu la responsabilité du syndic à l'égard d'une copropriétaire d'un immeuble qui présentait de graves désordres de structures ayant



fait l'objet d'un arrêt de péril imminent le 13 octobre 2013, alors que dès 2010 le syndic avait été averti par un copropriétaire « d'un état d'urgence nécessitant de « tout revoir » avant les pluies, à raison d'infiltrations causées par le défaut de jointement des briques au niveau de la couverture ainsi que du gondolement d'une poutre en façade ».

Pour entrer en voie de condamnation, la cour a relevé que « malgré l'urgence de la situation, aucun devis n'a été proposé et mis aux voix à l'assemblée générale du 8 novembre 2014. Ce n'est que le 5 octobre 2016 que les travaux ont été soumis au vote sur la base d'un devis de 107.422,60 euros. Les travaux ont ensuite démarré le 1<sup>er</sup> octobre 2018, soit près de deux ans après le vote ».

La cour d'appel de condamner le syndic à verser à la réclamante une somme de 18.240 € en réparation de son préjudice de jouissance correspondant à la valeur locative journalière de l'appartement multipliée par le nombre de jours ayant fait l'objet de la pose de plusieurs états dans son appartement en raison de la carence du syndic à faire exécuter les travaux soit 1824 jours.

Les conséquences de la négligence du syndic peuvent être d'autant plus importantes que l'alinéa 2 de

l'article L.521-2 du CCH suspend la perception des loyers des locaux pendant l'arrêt de péril, de sorte que, en cas de carence du syndic à faire exécuter les travaux nécessaires afin d'obtenir la mainlevée de l'arrêt de péril, le propriétaire ne manquera pas de lui réclamer la prise en charge des loyers qu'il n'a pas perçus.

Lorsque le syndic se lance immédiatement dans la réalisation des travaux en urgence sur le fondement de l'article 37 du décret du 17 mars 1967, sa responsabilité sera engagée s'il procède à une mauvaise imputation des fonds versés par une copropriétaire pour des travaux précédemment votés mais non réalisés en utilisant ces fonds pour réaliser les travaux en urgence (arrêt CA PARIS du 12 octobre 2022 – RG 18/27098).

#### **Les causes d'exonération de la responsabilité du syndic**

Le syndic dispose de plusieurs moyens pour tenter d'échapper à sa responsabilité contractuelle ou délictuelle.

Il pourra ainsi essayer de rapporter la preuve :

- d'une faute commise par le syndic des copropriétaires qui, par exemple informé des travaux à réaliser, refuse de les voter;
- d'un cas de force majeure;

- du quitus qui lui aurait été donné par le syndic des copropriétaires étant toutefois précisé que le copropriétaire qui vote en faveur d'une résolution de l'assemblée générale donnant quitus, est fondé à rechercher la responsabilité délictuelle du syndic pour obtenir réparation du préjudice résultant du retard dans la réalisation de travaux (Cass. 3<sup>e</sup> civ, 29 février 2024, n°22-24558)

- de l'absence de fonds nécessaires pour réaliser les travaux (arrêt cour d'appel d'Aix-en-Provence – 14 février 2024-n°21/11793) sachant que dans ce cas il est préférable que le syndic démissionne afin d'éviter tout risque de mise en cause ultérieure de sa responsabilité.

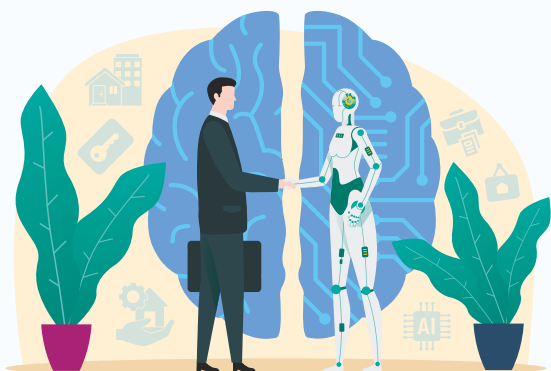
Les experts de VERSPIEREN se tiennent à votre disposition pour procéder à un audit complet de vos polices multirisques immeubles et s'assurer que celles-ci contiennent des garanties permettant au syndic des copropriétaires de faire face aux conséquences d'un arrêté de mise en sécurité.

À ce titre, il est important de vérifier que les polices disposent d'un programme aggravé/aggravant permettant de proposer des solutions aux immeubles frappés d'un tel arrêté et bénéficiant d'un plan de travaux.

## Et vous ?

Webinaire • 2h • éligible Alur

### ChatGPT et l'IA au service des gestionnaires de l'immobilier



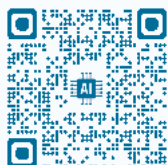
Découvrez comment ChatGPT et l'Intelligence Artificielle améliorent votre quotidien !

Le 17 septembre 2024

Le 12 novembre 2024

2 heures

**50 €<sup>HT</sup>**  
par  
inscription



Présentiel • 7h • éligible Alur

### Professionnels de l'immobilier : intégrez ChatGPT et l'IA dans vos pratiques

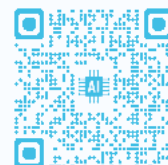


Moins de tâches,  
plus de résultats :  
formez-vous à l'IA !

10 sessions organisées en France  
à partir de septembre 2024

7 heures

**375 €<sup>HT</sup>**  
par  
inscription



Découvrez les prochaines sessions organisées prochainement.  
Pour la version numérique, cliquez directement sur le titre de la formation pour accéder au programme en ligne.

## SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

		Durée	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
CV010	Syndic de copropriété : actualité de la dernière ordonnance ELAN (y compris décret du 02 juillet 2020)	3h30	6	18	15	20
CV066	La copropriété depuis la loi ELAN	3h30	9			3
CV520	Actualité de la copropriété	7h		4	8	12
CV014	Missions et responsabilité du Syndic : intégration de la loi du 9 avril 2024 dite « loi Habitat dégradé »	3h30		3		2
CV234	Copropriété : organisation et fonctionnement	3h30	10			
CV261	Le contrat de syndic : mode d'emploi	7h		18		
CV197	Prévenir les difficultés financières de la copropriété	7h		8		6
CV514	Mise en copropriété : le Syndic provisoire	7h	26		12	
CV024	Préparer et animer une assemblée générale : les règles et pratiques essentielles	3h30		3		
CV529	L'assemblée générale : fondamentaux juridiques et devoir d'information	7h	18			5
CV011	Annexes comptables et financières : comment les exploiter et les présenter au conseil syndical et aux copropriétaires ?	3h30	6		19	
CV061	L'état daté : ligne par ligne	2h	18		14	
CV180	Comptabilité de la copro : traitement comptable de la création d'une copropriété et d'une reprise comptable	3h30	5			
CV525	Le recouvrement des appels de fonds du syndicat des copropriétaires	7h			6	
CV147	Contentieux de la copropriété : méthodes et outils pour les gérer efficacement	7h	12		21	
CV114	Gestion du personnel de copropriété : l'essentiel	7h		22		
CV115	Les spécificités de la paie des gardiens et employés d'immeuble	7h			22	
CV130	Personnel d'immeuble : rôle et responsabilité du syndic en 10 exemples	3h	20			
CV258	Actualité de la convention collective des gardiens et employés d'immeuble	3h30		1 <sup>er</sup>		
CV184	Le changement d'affectation et le AIR BNB en copropriété : une fatalité ?	2h		10		
CV553	Mieux gérer la hausse des tarifs de l'énergie	3h30	18			
CV161	DTG, PPT et PPPT : ce qu'il faut savoir	3h30	27	24	22	6
CV207	Les travaux en copropriété	7h	29			
CV208	Parties communes : Entretien, maintenance et travaux	7h	18			
CV526	Organisation des ensembles immobiliers complexes (ASL - AFU - Union des syndicats)	7h	13			
CV206	Immeubles de grande hauteur (IGH) : mode d'emploi	7h			12	
CV268	Le retour aux fondamentaux dans la relation avec les clients copropriétaires	7h			26	
CV270	Gestionnaire de copropriétés : comment gérer vos priorités ? Outils et conseils clés	3h30	2			
PA004	Parcours Assistant(e) de copropriété	21h		4		
PA007	Parcours comptabilité de la copropriété - ce qu'il faut savoir pour démarrer	21h		8		
PK001	Pack ALUR 14h : actualité de la copropriété et panorama des nouvelles lois (intégration loi du 9 avril 2024 dite loi Habitat dégradé)	14h			6	6

## PROMOTEUR-RÉNOVATEUR

		Durée	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
CV188	TVA immobilière : mode d'emploi	3h30		22		
CV200	Lecture et Compréhension d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)	7h		15		
CV240	PTZ 2024 : mode d'emploi	2h	23			
CV058	La fiscalité des promoteurs-rénovateurs	3h30		9		

## GESTION LOCATIVE

		Durée	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
CV513	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	7h	27		25	
CV101	Actualité du bail d'habitation	3h30		2		
CV015	Réussir un état des lieux	3h30			8	
CV162	Location nue / location meublée : un comparatif	3h30	23		2	5
CV171	Le nouveau DPE en 10 points clés	2h	24		20	
CV286	Comment améliorer un DPE ?	7h			6	
CV214	Qualité et entretien du logement locatif	3h30	2			
CV169	Charges locatives et réparations locatives	3h30	8			2
CV212	Panorama des différents types de baux d'habitation	3h30		8		
CV213	Colocation et cotitularité du bail d'habitation : ce qu'il faut savoir	3h30	9			
CV283	La fixation et le renouvellement du loyer du bail d'habitation	3h30		29		
CV099	Comptabilité de la gestion locative : l'essentiel	7h			8	
CV215	Le congé du locataire et du bailleur : les pièges à éviter	3h30		1 <sup>er</sup>		
CV069	Contentieux des baux d'habitation	2h	20			3
CV263	Anticipez et évitez les litiges : prévention, identification et gestion des situations contentieuses en gestion locative	7h	18			
CV136	La gestion des troubles de voisinage	3h30		22		3
CV131	Transmission du patrimoine immobilier du particulier : aspects juridiques	3h30	24		5	
PA002	Parcours location : maîtrisez la gestion locative des baux d'habitation régis par la loi de 89	14h	16			12
PK003	Pack ALUR 14h : actualité de la gestion locative (actualisée lois Elan, Climat et résilience et Pouvoir d'achat)	14h			20	

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

		Durée	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
CV202	L'actualité juridique des baux du secteur tertiaire	7h				1 <sup>er</sup>
CV285	Bail commercial : revue de jurisprudence	3h30	23			
CV003	Le bail commercial : ce qu'il faut savoir pour démarrer	3h30	25	21		4
CV004	Le bail commercial : approfondissement	3h30			27	
CV057	Bail commercial : la fin et le renouvellement	3h30		1 <sup>er</sup>		2
CV176	Bail commercial : les 12 points clés	3h30	10			3
CV111	Mettre en pratique le décret tertiaire sur votre patrimoine immobilier	7h		3	21	
CV278	Charges et travaux en immobilier commercial	7h	3			
CV203	Les contentieux individuels des baux du secteur tertiaire	7h			13	
CV225	La gestion du contentieux des procédures collectives des baux du secteur tertiaire	7h			21	
CV204	Commerciaux en immobilier d'entreprise : ce qu'il faut savoir	7h	4			
CV229	Estimation d'un Fonds de Commerce	7h	9			16

## TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

		Durée	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
CV129	MaPrimeRenov' : aspects règlementaires et fiscaux	3h30	25	22	12	12
CV139	Loi Climat et résilience : son impact sur le droit immobilier	3h30	11		6	3
CV243	Enjeux de la rénovation énergétique des bâtiments	4h		23		
CV259	Comprendre la rénovation énergétique des copropriétés et ses travaux	8h	26			
CV262	Loi climat, résilience et loi 3DS : ce qu'il faut savoir	7h		24		13



## FISCALITÉ

		Durée	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
CV018	Fiscalité des locations meublées	3h30			14	
CV023	SCI IR / SCI IS, comparaison fiscale	3h30		10		10
CV163	Actualité de la fiscalité immobilière en transaction, gestion locative et copropriété	3h30		14		
CV173	Droit patrimonial de la famille : approche juridique et fiscale	7h		8		10
CV284	Coliving : ce qu'il faut savoir	2h		16	12	

## ASSURANCES ET SÉCURITÉ

		Durée	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
CV516	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	7h	27		15	13
CV527	Pathologie et terminologie du bâtiment	7h	9	7	4	9
CV503	Gestion des dégâts des eaux : les étapes du règlement des sinistres	7h	12		21	
CV002	Assurance, IRSI et gestion de sinistres	3h30		10		12
CV528	Gestion des désordres de construction : assurance Dommages-Ouvrage et autres garanties	7h			22	
CV192	La vidéosurveillance dans les immeubles gérés en 12 points clés	2h		1 <sup>er</sup>		6
CV159	GLI : les bonnes pratiques pour éviter les préjudices et développer votre chiffre d'affaires	3h30	24		19	
CV260	La mise en conformité de l'intermédiaire en assurance	7h		10		

## DÉVELOPPEMENT D'ENTREPRISE

		Durée	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
CV074	Clients difficiles dans les professions immobilières : gestion des situations de conflits	3h30	19		19	
CV077	Mieux communiquer dans les professions immobilières et mieux décrypter les clients	3h30		24		17
CV141	Améliorer votre organisation pour créer une relation clients efficace dans l'immobilier	7h	19			12
CV195	ChatGPT et applications web : transformer la pratique immobilière - Les fondamentaux	3h30	11		29	20
CV223	Le Service Client et la fidélisation en Immobilier	3h	4			10
CV276	S'affirmer positivement face à des clients difficiles avec l'analyse transactionnelle	7h			20	
CV277	Locataires, propriétaires ou copropriétaires mécontents et agressifs : adapter ma communication en fonction du profil de client	7h		24		

## TRANSACTION

		Durée	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
CV025	L'avis de valeur : l'étape stratégique de la prise de mandats	3h30	13		8	
CV105	La vente de biens en viager : aspects juridiques et fiscaux	3h30		15		
CV149	Négociations immobilières : l'approche personnalisée pour booster vos ventes	7h	12			
CV219	La Pige : les fondamentaux	3h	3		26	
CV239	Divisions parcellaires ce qu'il faut savoir	3h30	25			
CV246	Vente et négociation vendeur et acquéreur	7h			7	
CV247	Les techniques de la prospection	7h		24		
CV256	Savoir travailler et développer son réseau (avec démarchage en direct)	3h	17			5
CV279	La vente immobilière complexe en dix points clés	3h30		21		
CV280	La vente d'un bien reçu par donation ou succession : ce qu'il faut savoir	3h30	26		7	
CV281	Démembrement du droit de propriété et immobilier : ce qu'il faut savoir	3h30	23			
CV504	Techniques de négociation finale : le closing	7h	9			4
CV512	Rentrer de nouveaux mandats de gestion locative et copropriété	7h		4		2
CV546	Cadre juridique des transactions immobilières	7h	17		19	

# Odealim

**Même quand  
ça secoue, on est là  
pour vous !**



**Pas besoin de  
savoir nager, si vous  
êtes bien assurés !**



**Votre bonheur  
est dans le prêt !**



**Explorez nos solutions  
pour assurer et financer  
vos immeubles.**

**ODEALIM**

Le spécialiste en assurances et financements  
qui met de la couleur dans la pierre.

# VU Réseaux sociaux, média, UNIS

Voyons ensemble ce que nous pouvons faire....

**in** Un moment magique... Des compétiteurs exceptionnels, une ambiance rare... l'olympisme à Paris.

Une journée inoubliable, merci à la Sainte Albaron pour ce jour unique.



**in** #VISALE : Signature de la convention UNIS-ACTION LOGEMENT-APAGL

L'UNIS, Action Logement et l'Apagl, ont renouvelé ce jour une convention de partenariat pour la mobilisation du parc locatif privé en faveur de la mobilité des salariés. Ce partenariat permet à l'Unis et à Action Logement d'agir conjointement en faveur de l'accompagnement des mobilités professionnelles, de l'attractivité des territoires et de la fluidité des parcours résidentiels. [...]

**in** L'UNIS est fière de contribuer à cette expérimentation auprès de Sénova

Nous sommes heureux d'annoncer que le projet GoRéno, porté par Sénova en consortium avec la Banque de la Transition Énergétique par Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes, l'UNIS - Les professionnels de l'Immobilier et le cabinet Adaltys Avocats est lauréat du dispositif « Opérateurs ensemble de la rénovation (ORENO) » soutenu par #France2030 et l'ADEME.

Grâce à ce dispositif, notre consortium développera et expérimentera de nombreuses solutions nouvelles pour rendre la rénovation des copropriétés plus simple, plus sécurisante et plus accessible.



**lejournal**  
DE SAÔNE-ET-LOIRE

**LE JOURNAL**  
de Saône-et-Loire

## Un marché immobilier freiné par la politique

« Le marché immobilier a été un peu bloqué par la dissolution de l'Assemblée nationale et les élections. Celles-ci ont freiné les acquéreurs qui ne savaient ce qui allait se passer », constate Marie-Odile Moret.

**"atlantico**  
ÊTES-VOUS PRÊT À CHANGER D'AVIS ?

## ATLANTICO.fr Des chiffres inquiétants – Descente vers les enfers : jusqu'où chutera le marché du logement ?

Le nombre de permis de construire poursuit sa baisse en juin en France, atteignant un niveau historiquement bas depuis 2015, selon les données publiées par le ministère de la Transition écologique.

**LE FIGARO**

## LE FIGARO Locations Airbnb, fiscalité, logements sociaux... Ces mesures qui pourraient faire consensus à l'Assemblée nationale

En immobilier, c'est le flou le plus total en raison de l'instabilité politique. Des experts ont listé plusieurs mesures qui pourraient créer une véritable révolution si elles étaient votées.

**Les Echos**

## LES ECHOS Ces nouvelles menaces qui pèsent sur l'investissement locatif

Avantages fiscaux sur la sellette, reconduction de l'encadrement des loyers... de plus en plus d'obstacles jalonnent le parcours des bailleurs en cette période estivale. Les parlementaires pourraient remettre en selle des règles plus sévères. Celles-ci pourraient voir le jour dans le projet de loi de finances pour 2025.

# Village de la rénovation énergétique



Lors de notre Congrès national à Rennes, un espace est spécialement dédié aux entreprises du secteur de la rénovation énergétique partenaires de l'UNIS.

En effet, celles-ci ont décidé de se rassembler dans 'Le Village de la Rénovation' afin d'offrir la possibilité aux adhérents d'échanger plus facilement sur les solutions de rénovation énergétique. Les professionnels pourront y découvrir les dernières innovations, échanger avec des experts et trouver des partenaires pour leurs projets.



« Bienvenue au Village de la Rénovation Énergétique !

Ensemble, découvrons des solutions innovantes pour améliorer l'efficacité énergétique de nos copropriétés et immeubles tertiaires. Partageons nos idées, inspirons-nous et construisons un avenir plus vert et durable. »

Muriel TRICHASSON, Président de la Commission UNIS Rénovation énergétique



« Valorisez votre rôle de conseil auprès de vos clients.

Développez votre expertise des solutions innovantes au service de l'efficacité énergétique. Rejoignez-nous au Village de la Rénovation Énergétique pour aider vos clients à relever leurs défis actuels et futurs. »

Benjamin SCHMIT, Chargé de Veille et Relation Externe ENGIE



« Transformez les 3PT en rénovation énergétique à succès avec le Village de la rénovation !

PPPT, DPE, la réglementation pousse vos copropriétaires vers la rénovation énergétique. Mais pour les aider à transformer l'essai avec succès, il est nécessaire d'avoir les bonnes informations et les bons partenaires. C'est pour cela que l'UNIS a réuni les meilleurs experts au « Village de la Rénovation ». Profitez-en pour venir nous poser vos questions. »

Hugo SANSON, Responsable relation clients ACCEO

**Durant le congrès, participez au jeu concours de la rénovation et gagnez des prix inédits !**



# Rénovation énergétique : les informations clés

## LES ACTEURS

<b>SYNDIC &amp; CONSEIL SYNDICAL</b> La Matrice d'ouvrage Le syndicat des copropriétaires, représenté par le Conseil syndical et le syndic de copropriété. Donneur d'ordre qui commet le ouvrage et en paye le coût.	<b>FRANCE RÉNOV'</b> Le Service Public Les Espaces conseil France Rénov' délivrent un conseil gratuit, indépendant et personnalisé pour guider la maîtrise d'ouvrage dans son projet.	<b>M.O.E.</b> Le Maître de l'œuvre Préleveur qui conçoit techniquement le projet et est responsable de l'exécution des travaux. Obligatoire à partir de 400 000 € de travaux.	<b>ENTREPRISES DE TRAVAUX</b> Exécutent les travaux sous la direction du maître d'œuvre.	<b>A.M.O.</b> L'Assistance à Maître d'Ouvrage Prestataire qui assiste le copropriétaire et le conseille sur les aspects techniques, financiers, et administratifs. Il rédige les plans de financement et maîtrise les subventions. Obligatoire pour les biens classés F et G.

## LES DATES

	Copropriétés			Transaction	Location et Indécence
	Plus de 200 lots	Entre 51 et 200 lots	50 lots et moins		
<b>24 août 2022</b>					Interdiction de réviser ou d'augmenter les loyers pour les biens classés F ou G
<b>1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	Obligation d'élaborer un Plan Pluriannuel de Travaux			Obligation du Carnet d'information du logement + État des risques et pollutions	Interdiction de louer des biens « très énergivores » consommant plus de 450kWh/m <sup>2</sup> /an en énergie finale.
<b>1<sup>er</sup> avril 2023</b>				Obligation d'un audit en plus du DPE pour les biens classés F et G	État des risques et pollutions
<b>1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	Obligation d'un DPE collectif	Obligation d'élaborer un Plan Pluriannuel de Travaux			
<b>1<sup>er</sup> janvier 2025</b>		Obligation d'un DPE collectif	Obligation d'élaborer un Plan Pluriannuel de Travaux		Interdiction de louer des biens classés G
<b>1<sup>er</sup> janvier 2026</b>			Obligation d'un DPE collectif		
<b>1<sup>er</sup> janvier 2028</b>					Interdiction des biens classés F
<b>1<sup>er</sup> janvier 2034</b>					Interdiction de louer des biens classés E

## EN BREF

### BALIO

Société dans le domaine du courtage de services d'assurance, d'énergie et de télécom.  
<https://www.balio.fr/>

### BOLDEE

Plateforme de gestion des travaux de copropriété entre syndic, artisans et prestataires.  
<https://boldee.co/>

### DANIM

Animez facilement vos annonces immobilières avec des vidéos captivantes  
<https://www.danim.com/>

### HOQI

Home staging virtuelle qui utilise l'intelligence artificielle pour rénover, meubler et redécorer n'importe quelle photo, en quelques secondes.  
<https://www.hoqi.app/>

### MOTION

Plateforme de collecte et de diffusion de témoignage d'avis client vidéo.  
<https://motion.com/>



Retrouvez les replays du RDV Unis 100 % Réno « 30 MINUTES RÉNO » sur la chaîne Youtube UNIS LIVE



de la commission Promoteurs-Rénovateurs de l'Unis, en partenariat avec :



**Mode d'emploi :** Par où commencer ? Comment s'y prendre ? A qui s'adresser ? Quels acteurs mobiliser ? Un programme trimestriel avec la participation d'Éric BRICO, Président

Ensemble, construisons l'avenir de l'immobilier !

# Le marché immobilier : entre défis et opportunités !

Chers lecteurs, aujourd'hui, je souhaite partager avec vous mon point de vue sur l'état actuel du marché immobilier, un secteur qui, malgré les nombreux défis, regorge également d'opportunités prometteuses.



**E**n tant que président de l'UNIS Loire, je suis quotidiennement témoin des évolutions et des mutations de notre marché. Les enjeux sont nombreux et complexes, allant de la régulation des loyers à la transition écologique, en passant par la digitalisation de nos pratiques professionnelles. Pourtant, au cœur de ces transformations, une constante demeure : la quête de logement des Français.

Les récentes fluctuations économiques, notamment l'inflation et la hausse des taux d'intérêt, ont eu un impact significatif sur le pouvoir d'achat

immobilier des ménages. Ces facteurs, combinés à une offre souvent inférieure à la demande dans certaines zones, exacerbent les tensions sur le marché. Nous voyons des familles peinant à accéder à la propriété, des jeunes actifs confrontés à des loyers prohibitifs, et des investisseurs s'interrogeant sur la rentabilité de leurs placements.

Cependant, il ne faut pas céder au pessimisme. Chaque défi représente aussi une opportunité de repenser notre façon de faire, d'innover et de s'adapter. Par exemple, la transition écologique impose des rénovations énergétiques qui, bien que coûteuses à court terme, sont une chance de valoriser notre parc immobilier sur le long terme. Les aides et subventions publiques, lorsqu'elles sont bien utilisées, peuvent transformer cette contrainte en avantage compétitif.

La digitalisation, quant à elle, ouvre des perspectives inédites. La gestion locative, les transactions, et même les visites virtuelles sont désormais à portée de clic, facilitant grandement les démarches pour les professionnels comme pour les particuliers. Cette révolution numérique, bien que parfois déroutante,

nous pousse à moderniser nos méthodes et à offrir des services toujours plus adaptés aux besoins de nos clients.

Il est aussi crucial de souligner le rôle central des professionnels de l'immobilier dans cet écosystème en constante évolution. Nous sommes plus que jamais des partenaires essentiels pour accompagner nos clients, les conseiller et leur offrir une expertise de qualité. La formation continue et l'adhésion à des syndicats professionnels, tels que l'UNIS, sont des gages de professionnalisme et de confiance dans un secteur où l'humain doit rester au cœur de nos préoccupations.

En conclusion, si le marché immobilier traverse une période de turbulences, il est aussi riche d'opportunités à saisir. C'est ensemble, en étant à l'écoute des évolutions et en restant proactifs, que nous pourrons relever les défis de demain. Gardons en tête que chaque crise est aussi une chance de nous réinventer et de bâtir un avenir meilleur pour notre profession et pour les millions de Français que nous accompagnons.

Avec détermination et optimisme.



**GLOBAL  
NRGYS  
CONSEIL**

# Conseil et service en optimisation et rénovation énergétique

Logement - Collectivité - Industrie - Tertiaire

PPPT DPE collectif

Audits énergétiques et architecturaux

Maîtrise d'œuvre et suivi de travaux

Contrats et suivi d'exploitation

Diagnostics techniques et contractuels,  
études de faisabilité technico-économique


Contactez-nous :



Nantes | Paris | Bordeaux | Rennes | Lorient | Lyon | Tours

 02 28 01 46 19

 [contact@glnc.fr](mailto:contact@glnc.fr)

 [global nrgys conseil](https://www.linkedin.com/company/global-nrgys-conseil)

 [www.global-nrgys-conseil.fr](http://www.global-nrgys-conseil.fr)



Professionnel Expert en Rénovation  
Énergétique (PERE) chez **PROMOTELEC**

XV<sup>e</sup> congrès de l'Unis

# Immobilier : le rebond



**RENNES**

Couvent des Jacobins

10-11 octobre 2024