

Professions IMMOBILIÈRES



GRAND PARIS

Numéro 157 - Janvier-février- mars 2021 - www.fnaim-grand-paris.fr

DOSSIER PAGE 18

Les enjeux du logement en 2021



GRAND PARIS PAGE 12

La mutation écologique
de la Métropole
du Grand Paris ralentie

INFOS PROFESSIONNELLES PAGE 26

Les entretiens professionnels





Batalha Jordan

Rénovateurs d'espaces

RAVALEMENT DES IMMEUBLES

**TRAITEMENT DES SURFACES
DÉPLOMBAGE DES PEINTURES EXTÉRIEURES
MENUISERIES EXTÉRIEURES
PORTES COCHÈRES**

Depuis 1962, Batalha Jordan entretient
les patrimoines immobiliers.

ÉDITO

Maison de l'immobilier
27 bis, avenue de Villiers
75017 Paris
Tél. : 01 40 53 73 50
contact@fnaimgrandparis.com

Directeur de la publication
Michel Platero

Rédacteur en chef
Michel Platero

Comité de rédaction
Sandrine Auliac, Carole Besson,
Emilie Brunet, Isabelle Dalmas

Réalisation
Agence Kaolin
agencekaolin.com
09 67 19 43 04

Création graphique
Bénédicte Bruel

Mise en page
Émilie Caro

Secrétariat de rédaction
Louise Dubois

Publicité
09 67 19 43 04

Impression
Chevillon, Sens (89)
ISSN 0991 - 3262
Dépôt légal L1 - 149

Crédit photos
Valentin Geslin, iStockphoto,
Arlinda Mestre



© Valentin Geslin

Michel Platero
Président de la FNAIM du Grand Paris

BONNE ANNÉE 2021 !

Une année s'est achevée. Elle a été pour tous, une année difficile et restera gravée dans les mémoires. Qui aurait pu imaginer, il y a un an à pareille époque, les bouleversements auxquels nous allions devoir faire face ? Il aura fallu quelques mois pour qu'une pandémie venue d'ailleurs contraigne les gouvernements à des mesures que d'aucun n'avaient jamais vécues : confinement, couvre-feu, restrictions dans l'ouverture des magasins, fermeture des bars et restaurants...

Notre activité en a subi les conséquences. Elles se traduisent dans les chiffres : certains d'entre vous ont fait un chiffre d'affaires supérieur à 2019 mais d'autres ont souffert. Le confinement nous a obligés à être inventifs, à nous renouveler, à trouver comment continuer à exercer notre activité... malgré tout. Avec les équipes de la FNAIM du Grand Paris, nous avons rapidement mis en place des outils pour vous accompagner : cellule de soutien, fonds de solidarité, guide pour la reprise des activités en sécurité, accès à des commandes de masques... Le digital

a été un allié précieux pendant cette période. Dans les agences, ont ainsi été développés les visites virtuelles, les signatures électroniques d'actes FNAIM grâce à la plateforme Modelo, les visioconférences, le télétravail des collaborateurs... Cette digitalisation déjà amorcée s'est accélérée ; elle a permis de maintenir un certain niveau d'activité, surtout lors du deuxième confinement auquel nous étions mieux préparés.

2021 s'ouvre sur de nouvelles espérances. Celle d'un vaccin efficace qui nous permettra d'enrayer la Covid-19, celle de relations normalisées avec nos proches, nos collaborateurs et nos clients, celle d'une économie qui repart en ayant tiré les enseignements de cette année particulière, celle d'une société qui conjugue respect de l'environnement et solidarité post-Covid, celle d'une certaine insouciance et d'une nouvelle confiance face à l'avenir.

Que cette nouvelle année comble nos espérances et qu'elle nous donne la joie de nous retrouver pour imaginer sereinement le futur de notre activité. ●



**Offrez
à vos clients
une expérience
immersive.**



Nous numérisons vos biens immobiliers en 3D
pour la réalisation de vos visites virtuelles.

contact@agencekaolin.com - 01 71 24 63 64

SOMMAIRE

6 DEUX MOIS D'ACTU

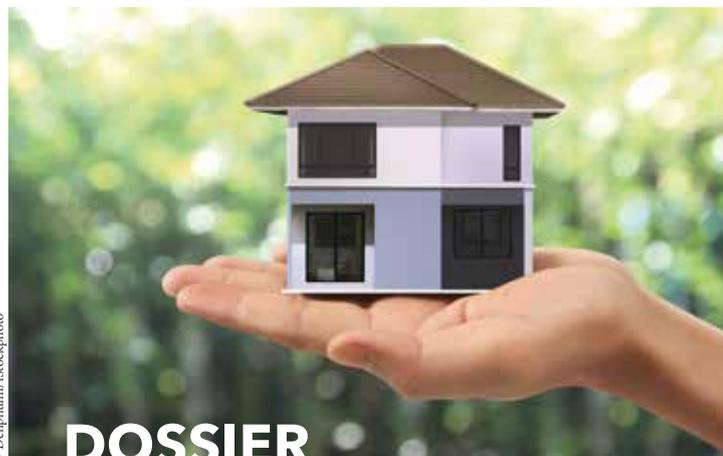
Impôts : prorogation du Pinel jusqu'en 2024
mais diminution des réductions
Vers la fin du chauffage au gaz

12 GRAND PARIS

La mutation écologique de la Métropole
du Grand Paris ralentie

16 POINT DE VUE DE LA CHAMBRE

Une mesure très attendue



DOSSIER

18 LES ENJEUX DU LOGEMENT EN 2021

Grand Paris : un ralentissement des volumes
de vente des logements

Un marché locatif dopé par les meublés

Une tension croissante sur l'offre
de logements neufs

Vers une transformation de l'urbanisation

Nos entreprises se réinventent

26 INFOS PROFESSIONNELLES

Les entretiens professionnels
Adaptation forcée des règlements de copropriété
au regard de la loi ELAN

30 DU CÔTÉ DE LA FNAIM

Covid-19 et révolution des consommateurs :
l'analyse du Crédoc pour la FNAIM

32 INTERNATIONAL

Investisseurs étrangers en France

34 ACTIVITÉS DE LA FNAIM DU GRAND PARIS

Assemblée générale 2020

36 CLUB DES PARTENAIRES

Batisanté : votre partenaire sécurité
Le Club des partenaires de la FNAIM du Grand Paris



DEUX MOIS D'ACTU

TAXE FONCIÈRE : TOUJOURS PLUS DE TAXES

Mauvaise nouvelle pour les propriétaires : de nouvelles taxes apparaissent sur leur avis de taxe foncière ! Taxe spéciale d'équipement, taxe Gemapi pour prévenir les risques d'inondations... des taxes qui augmentent d'année en année et concernent de plus en plus de villes. Une situation qui inquiète l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi) qui craint que cette inflation compense partiellement la suppression de la taxe d'habitation. ●

LES PRIX ET LES VENTES SE STABILISENT

Notamment parce qu'il a duré moins longtemps (un mois au lieu de deux) et que les études notariales sont restées ouvertes, le deuxième confinement a eu moins de conséquences sur l'activité immobilière.

Le nombre de signature de promesses de vente n'a régressé que de 10 % contre 75 % au printemps. Conséquences : un marché qui s'est maintenu et des prix qui se stabilisent dans les grandes villes qui avaient basculé dans le rouge à la rentrée.



Attention cependant : l'effet rebond du mois de juin n'aura pas lieu. Dans un contexte où le réservoir d'acheteurs est beaucoup plus bas qu'en 2019 sur la même période (6 % contre 26 % à Paris par exemple) et où les fins d'année ne sont pas propices aux transactions immobilières, la reprise risque d'être plus difficile. ●

IMPÔTS : PROROGATION DU PINEL JUSQU'EN 2024 MAIS DIMINUTION DES RÉDUCTIONS

Alors qu'il devait disparaître en 2021, le dispositif sera prolongé de trois ans. Le gouvernement se donne ainsi le temps de mettre en place un autre dispositif qui lui sera substitué.

Le dispositif de défiscalisation immobilière Pinel mis en place par le gouvernement en 2015 permet de profiter de réductions d'impôts importantes. C'est un des leviers de la vente de logements neufs dans des zones tendues. Initialement prévu pour durer six ans, il vient d'être prorogé pour trois ans par Emmanuelle Wargon, ministre du Logement. Un soulagement pour les professionnels du secteur en cette période de pénurie de logements neufs.

Si la mesure est prolongée jusqu'en 2024, elle perd progressivement son intérêt. En effet, le gouvernement jugeant cette mesure coûteuse et peu efficace, le barème des réductions fiscales pour les investissements locatifs a été revu à la baisse pour les chantiers lancés à partir du 1^{er} janvier 2023. À l'exception de certains programmes, « les opérations les plus vertueuses, notamment d'un point de vue énergétique

et environnemental », ceux situés dans des quartiers prioritaires de la ville ou des logements anciens dont les travaux de rénovation pèsent plus de 25 % du coût total (prix d'achat + travaux) considérés comme remis à neuf (dits « Denormandie dans l'ancien »).

Cette révision progressive sonne la fin du Pinel. La ministre a déjà annoncé qu'elle souhaitait organiser « la transition vers un dispositif plus efficace ».

Nouveau barème des réductions d'impôt (investissement en France métropolitaine)

Durée d'engagement	2021	2022	2023	2024
6 ans	12 %	12 %	10,5 %	9 %
9 ans	18 %	18 %	15 %	12 %
12 ans	21 %	21 %	17,5 %	14 %

LE PRÊT A TAUX ZÉRO JOUE LES PROLONGATIONS

Il devait disparaître fin 2021 mais la crise actuelle a incité le gouvernement à le prolonger dans sa forme actuelle jusqu'en 2022. Avec une modification cependant : les revenus qui seront pris en compte pour calculer le droit à cette aide seront désormais ceux de l'année de l'attribution du prêt (ils étaient ceux de l'année N-2 jusqu'à maintenant). ●



LA REFORME DU CALCUL DES APL VICTIME DU COVID

Mauvaise nouvelle pour l'État : la réforme du calcul des APL ne rapportera pas les 1,2 milliards annoncés mais la moitié, entre 500 et 700 millions! En effet, le calcul prend désormais en compte les revenus de l'année et non plus ceux de l'année N-2. Or de nombreux ménages subissent de plein fouet les conséquences économiques de la crise sanitaire et verront leurs aides augmenter en 2021. Une révision dont le caractère est « particulièrement opportun » pour Emmanuelle Wargon même si cette situation inédite a obligé le gouvernement à revoir son budget. ●

LES CHIFFRES DU MOIS

31 %

C'est l'augmentation de la taxe foncière entre 2010 et 2020. Bien au-delà de l'inflation et de la hausse des loyers sur la période.

10 000 ventes en moins

lors du deuxième confinement contre 180 000 lors du premier.

235 mois

C'est la durée moyenne de remboursement des prêts immobiliers. Un chiffre jamais atteint !

MAUVAISE ANNÉE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

« L'année ne va pas être bonne, on a des difficultés partout en France. On n'est pas certains de faire 100 000 logements. On a beaucoup de retard. » La toute nouvelle présidente de l'Union sociale pour l'habitat (USH), Emmanuelle Cosse, ne mâche pas ses mots, elle qui se battait lorsqu'elle était ministre pour construire 150 000 logements sociaux par an.

Les raisons ? Financières d'abord, le gouvernement ayant ponctionné le logement social depuis le début du quinquennat et diminué les capacités de construction des opérateurs. Politiques ensuite, avec

l'absence de discours officiel sur le besoin de logements abordables et le blocage de certains élus, notamment écologistes, qui empêchent la construction de nouveaux

logements au nom de la « bétonisation » et de « l'artificialisation des sols ». Une situation qui aggrave le différentiel entre l'offre et la demande. ●



DEUX MOIS D'ACTU

VERS LA FIN DU CHAUFFAGE AU GAZ

Longtemps plébiscité comme moyen de chauffage, le gaz est maintenant montré du doigt. En cause le taux d'émissions de gaz à effet de serre, responsables pour partie du réchauffement climatique.

Dans le cadre de sa nouvelle réglementation environnementale RE2020 qui prend en compte l'émission des gaz à effet de serre sur toute la durée de la construction, le gouvernement a tranché. Dès l'été 2021, le chauffage au gaz sera interdit pour les maisons dont le permis de construire aura été déposé après cette date. Et à partir de 2024 pour les immeubles collectifs. Une mesure qui concerne 21 % des maisons neuves et 75 % des logements collectifs.

en ce moment, à une pente plus rapide de 5 % par an dans ce secteur d'ici quelques années ». Avec la RE2020, le gouvernement souhaite réduire de 30 % les émissions de gaz à effet de serre dans les constructions d'ici 2030.

La démarche est pragmatique et les chiffres parlent d'eux-mêmes : « Alors qu'une maison moyenne existante chauffée au gaz émet près de cinq tonnes de CO₂ par an, la même maison aux normes RE 2020 émettra moins de 0,5 tonne, soit 10 fois moins », indique le ministère de la Transition écologique.

Si la mesure est perçue comme une révolution dans le monde de l'immobilier, la réduction des émissions carbone dans les logements prendra du temps puisque la part des logements neufs dans le parc immobilier n'est que de 1 %. L'objectif d'abandon des énergies fossiles et du gaz pour d'autres modes de chauffage n'est pas pour demain. Un délai qui permettra de valider des solutions innovantes comme l'indique le Syndicat des énergies renouvelables (SER) :

« Les orientations ambitieuses de la future RE2020, socle de la neutralité carbone dans le secteur du bâtiment neuf ne dispensent pas d'une vigilance sur les derniers arbitrages techniques ».

Cette décision répond à une certaine urgence de transition énergétique. La France est en retard selon le Haut conseil pour le climat (HCC) : « Le rythme de baisse des émissions doit passer d'une pente douce, entre 2 à 3 %

MARCHE IMMOBILIER : PARIS FAIT DE LA RÉSISTANCE

C'est un constat généralisé : le stock d'offres de biens immobiliers est en baisse dans toute la France depuis le début de l'année... sauf à Paris où il est en hausse. Un phénomène qui s'explique par la baisse du nombre d'acheteurs de 2 % sur les neuf premiers mois de 2020 mais qui ne gomme pas le décalage entre l'offre et la demande. Il reste donc toujours difficile de trouver un bien à acheter à Paris. ●

RAMONAGE : QUELLES OBLIGATIONS ?

Le ramonage est une obligation annuelle pour éviter les risques d'intoxication et d'incendie. Il doit être réalisé par un professionnel qui délivre un certificat (à fournir à la compagnie d'assurances en cas d'incendie). Cette prestation incombe à l'utilisateur du logement et figure généralement dans le contrat de bail. ●

ÉCONOMIE SUR LA TAXE D'HABITATION : 590 €

La suppression de la taxe d'habitation se poursuit. 22,4 millions de ménages en 2020 ont gagné en moyenne 590 € de revenu supplémentaire. Une situation variable selon les départements, y compris au sein d'une même région. Ainsi, en Île-de-France, le gain est de 735 € dans l'Essonne et seulement de 417 € à Paris. ●



RÉVISION DES TAXES DE SÉJOUR DES MEUBLÉS TOURISTIQUES

Acté par les députés, le plafond de cette taxe sera désormais le même que celui des palaces : 4,10€ par nuitée et par personne au maximum. Une mesure d'équité par rapport aux hôteliers et de mise à niveau par rapport aux autres capitales européennes. Une manne pour les 28 000 municipalités qui fixent le montant de cette taxe et qui, en 2019, ont perçu 58 millions d'euros de taxes de séjour soit plus du double qu'en 2018. ●

ACTION LOGEMENT TRANSFORME DES BUREAUX EN LOGEMENTS

Comment augmenter rapidement l'offre de logements dans certaines zones très tendues (Île-de France, Lyon et Côte d'Azur)? C'est la question à laquelle Action Logement a décidé de répondre en transformant des locaux d'activités vacants (bureaux, espaces de production ou de services désaffectés) en habitations. Un budget de 1,2 milliard d'euros sera débloqué sur trois ans par l'ancien 1% Logement pour ce projet ambitieux. ●



© Arcobazr/iStockphoto



© Evgen Prozhnyko/iStockphoto

CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET INFORMATION DES LOCATAIRES

Depuis le 25 octobre dernier, le propriétaire d'un appartement dans un immeuble collectif équipé d'une installation centrale de chauffage, de climatisation ou d'eau chaude doit fournir un relevé de consommation à son locataire. L'objectif : lui permettre de connaître précisément sa consommation d'énergie et l'inciter à réduire leur consommation.

Cette information doit être transmise au locataire tous les 6 mois (ou tous les 3 mois si le locataire le demande) jusqu'au 31 décembre 2021 ; mensuellement à partir du 1^{er} janvier 2022.

Le relevé devra comporter des informations précises : quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée sur la période, prix des énergies facturé par les fournisseurs d'énergie, modalités de répartition, comparaison avec la même période de l'année précédente et indication de la consommation d'un « utilisateur moyen ». ●

DEUX MOIS D'ACTU



© Jacob Ammentorp Lund / iStockphoto



93

SEINE-SAINT-DENIS UN CENTRE AQUATIQUE À LA COURNEUVE

Remplaçant la piscine Malville, ce centre de 4 600 m² regroupera près de 1 600 m² de plan d'eau avec des bassins intérieurs et extérieurs, un espace bien-être et balnéothérapie, deux solariums, une plage aqualudique et une lagune de jeux.

Lors des Jeux olympiques de 2024, il servira de base d'entraînement aux équipes de water-polo. ●



95

VAL D'OISE UNE USINE D'EXCELLENCE À CERGY

C'est un projet d'envergure que Dassault Aviation souhaite réaliser en implantant sa nouvelle usine sur un terrain de plus de 50 000 m². Avant le démarrage du chantier qui doit s'achever début 2022, une enquête publique a été organisée de mi-décembre à mi-janvier. ●



92

HAUTS-DE-SEINE OUVERTURE DU CAMPUS ALAIN DUCASSE À MEUDON

Installée dans la verdure sur 5 000 m² et inaugurée le 17 novembre dernier, la nouvelle école d'arts culinaires du chef étoilé dévoile son architecture minérale, mélange de béton et de métal. Centre de formation, elle accueille jusqu'à 300 étudiants. Ses deux restaurants sont ouverts au public. ●



91

ESSONNE 192 LOGEMENTS ÉTUDIANTS À SACLAY

Modularité des espaces, économie d'énergie, mixité logements commerces, le bâtiment livré par 1001 Vies Habitat fin octobre est doté d'une architecture inspirée par les campus américains. Il propose une partie de ses logements en collocation et pourra accueillir 282 étudiants à la rentrée de janvier 2021. ●

FAITES PROFITER VOS CLIENTS DES AIDES * D'ACTION LOGEMENT



› **Louez** plus facilement avec la garantie
100 % gratuite **VISALE**



› **Améliorez le confort du logement**
grâce à une subvention :

- **jusqu'à 20 000 €** pour les travaux de rénovation énergétique privilégiant l'isolation thermique ;
- **jusqu'à 5 000 €** pour l'adaptation du logement au vieillissement pour les seniors ou personnes en perte d'autonomie pour aménager la salle de bains et les sanitaires (propriétaires occupants ou bailleurs).



› **Aidez vos clients à surmonter les difficultés** grâce aux aides pour les salariés fragilisés par la crise sanitaire :

- **jusqu'à 150 €** par mois renouvelables pendant 6 mois (sous conditions) pour faciliter le paiement du loyer ou prêt immobilier.

Pour plus d'informations et découvrir l'ensemble des aides et services d'Action Logement, rendez-vous sur le site actionlogement.fr et testez l'éligibilité.

La mutation écologique de la Métropole du Grand Paris ralentie

Si les intentions sont clairement affichées, les objectifs de réduction des émissions par des véhicules polluants se trouvent confrontés à des réalités économiques et sociales.



Initialement prévue pour le 1^{er} janvier 2021, l'interdiction de circulation dans le Grand Paris des véhicules à vignette Crit'Air 4 a été repoussée de six mois. Pourtant, tout le monde s'accorde à dire que ce dossier est stratégique et qu'il y va de la santé des habitants du Grand Paris. Une situation qui a amené la Métropole du Grand Paris à voter la création d'une Zone à faible émission-mobilité (ZFE) en novembre 2018.

La ZFE de la MGP concerne un territoire inscrit dans un large périmètre à l'intérieur de l'A86 qui forme une boucle autour de Paris. Aujourd'hui, seuls les 126 610 véhicules Crit'Air 5 ou non classés sur les 2 480 480 immatriculés ont l'interdiction de circuler de 8h à 20h en semaine. En juin 2021, ce sera le tour des 170 250 véhicules Crit'Air 4 puis en juin 2022, les Crit'Air 3 et en janvier 2024, les Crit'Air 2 avant

d'atteindre l'objectif de 100 % de véhicules propres en 2030. Un enjeu économique important puisqu'il s'agit de remplacer 1,7 million de véhicules en quatre ans.

« L'interdiction de circulation dans le Grand Paris des véhicules à vignette Crit'Air a été repoussée de six mois. »

Pour réussir ce pari, la MGP devra prendre en compte des réalités économiques et sociales sur un territoire où les disparités sont grandes (les revenus fiscaux de référence entre les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis vont du simple au double). Une équation difficile à résoudre. ●



PROJETS

4,2 milliards pour le Grand Paris Express

La Société du Grand Paris a voté son budget 2021. Sur les 4,6 milliards, 4,2 sont alloués aux investissements du Grand Paris Express et 0,4 milliards sont affectés à la modernisation du réseau existant.

Coup d'arrêt pour le CDG Express

Le projet de train express devant relier Paris à l'aéroport en 20 minutes n'est pas un projet d'intérêt public majeur et risque de porter atteinte à des espèces protégées. Telles sont les motivations des magistrats après l'étude du dossier.

Veligo surfe sur l'engouement pour la petite reine

La crise sanitaire lui a fait la part belle et de nombreux Franciliens l'ont adoptée. Le service de location longue durée d'Île-de-France Mobilités vise les 20 000 abonnés début 2021.

25 expropriations

Vingt-cinq propriétaires de maisons situées à Rosny-sous-Bois en Seine-Saint-Denis ont reçu un courrier les informant de leur expropriation prochaine en raison de la modification, par la Société du Grand Paris, des plans de raccordement de la future ligne 15 Est du Grand Paris Express.

Élection

Véronique Jacqueline, maire de Vaucresson, a été élue le 27 novembre, présidente de l'ALEC de Paris Ouest la Défense.

ÎLE-DE-FRANCE : TERRE DE CONTRASTES

De Paris à Provins en passant par la Petite et la Grande Couronne, le marché immobilier francilien fait le grand écart.

On a souvent tendance à l'oublier, l'Île-de-France est un territoire de 12 000 km² dont 49 % de la superficie est occupée par des espaces agricoles et 23 % par des bois et des forêts. Des caractéristiques qui ont inévitablement des conséquences sur son habitat et son marché immobilier.

En termes de volume des ventes, si Paris est sous le feu des projecteurs et détient le record des prix, la ville ne pèse que 20 % du volume des ventes et 1 % si l'on parle des ventes de maisons. En effet, plus on s'éloigne de Paris, plus la proportion de maisons dans les transactions augmentent. On passe ainsi de 12 % dans le secteur de Nanterre à 24 %

autour de Versailles, 64 % vers Rambouillet, 72 % autour de Fontainebleau et même 88 % dans l'arrondissement de Provins.

En ce qui concerne les surfaces, elles évoluent elles aussi avec la distance. Plus on s'éloigne, plus on a d'espace. 46 m² pour un appartement dans Paris, 62 m² en Grande Couronne.

Même chose pour les prix. Se loger en secteur rural permet d'accéder à des prix qui n'ont rien à voir avec ceux des zones urbaines. Jusqu'à six fois moins !

Autant d'arguments pour tous ceux qui cherchent davantage de place. ●

L'ENCADREMENT DES LOYERS PROGRESSE EN ÎLE-DE-FRANCE

Les communes avaient jusqu'au 23 novembre 2020 pour déposer leur candidature au dispositif d'encadrement des loyers.

Plusieurs intercommunalités de région parisienne se sont portées volontaires auprès du ministère de la Transition écologique, dont dépend le Logement, pour faire part des communes candidates à l'encadrement des loyers. Cette mesure a pour but de lutter contre la hausse excessive des loyers dans les zones tendues. Prévue par la loi Elan, elle se base sur le type de bâtiment loué, son emplacement et sa date de construction.

En Île-de-France, les intercommunalités qui ont posé un dossier sont celles de Plaine commune ainsi que onze communes de Grand Orly Seine Bièvre (Arcueil, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Gentilly, Ivry-sur-Seine,

Le Kremlin-Bicêtre, Orly, Villejuif, Ville-neuve-Saint-Georges et Vitry-sur-Seine) et la ville de Grigny située dans l'intercommunalité Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

« Ce dispositif ne va pas régler à lui seul le problème du logement, prévient la ministre. Les communes qui voudront encadrer leurs loyers devront aussi être volontaires dans la construction de logements », assure-t-elle. La simplification et la dématérialisation des procédures d'urbanisme devraient être mises en place à partir de juin 2021, souligne la ministre, soit plus tôt que prévu par la loi (janvier 2022), ce qui devrait permettre de favoriser la construction. ●

GRAND PARIS



LE MARCHÉ FRANCILIEN REBAT LES CARTES

Longtemps les hausses de prix à Paris ont été plus fortes que celles des autres villes d'Île-de-France. Mais la Petite Couronne pourrait changer la donne.

Depuis deux décennies, les prix de l'immobilier en Île-de-France ont plus que triplé pour les appartements anciens (1 710 € du m² en 1999 ; 5 200 € en 2019) et ont été multiplié par 2,4 pour les maisons anciennes (131 100 € en 1999 ; 310 000 € en 2019). Une situation totalement déconnectée de l'inflation (+ 30 %) et de l'évolution du pouvoir d'achat sur la période (+ 18 %).

L'analyse en détail des chiffres montre que c'est Paris qui sort grande gagnante de ces évolutions avec un prix moyen au m² des appartements anciens qui passe de 2 360 € en 1999 à 10 200 € en 2019 soit 4,3 fois plus ! Une hausse particulièrement forte qui s'explique par la pénurie de logements à l'achat et une demande toujours supérieure à l'offre.

Pourtant, cette situation pourrait changer et les chiffres 2020 donnent une nouvelle tendance. La crise sanitaire de la Covid a généré des envies de verdure et d'espace et incite les Parisiens à s'installer en banlieue : une situation qui transforme le marché immobilier des Petite et Grande Couronne.

En 20 ans, les prix de la Grande Couronne ont doublé. 50 % des transactions concernent des maisons (soit $\frac{1}{4}$ des ventes de maisons d'Île-de-France). Les arrondissements de Torcy et Argenteuil ont enregistré la plus forte progression. Ils ont quasiment triplé. Aujourd'hui, la demande augmente et certains départements enregistrent des hausses plus fortes que la moyenne comme le Val-d'Oise (+ 6,1 % pour les appartements et + 5,6 % pour les maisons sur un an).

En ce qui concerne la Petite Couronne, les envolées de prix sont spectaculaires. Le périphérique n'est plus une barrière pour les acheteurs qui plébiscitent la proximité des transports et autres commodités, et l'offre d'emploi. Et cela a fait flamber les prix des appartements en moyenne de 7,4 % en un an. Certaines villes ou départements comme Montreuil (+ 20 % en un an) et la Seine-Saint-Denis (+ 8,3 %), enregistrent même des progressions supérieures à celle de Paris sur la même période (+ 8 %).

Dans cette conjoncture, la Petite Couronne pourrait détrôner Paris et devenir le moteur du marché francilien. ●

9 % DE RÉSIDENCES SECONDAIRES À PARIS

L'Apur et l'Insee ont récemment publié une étude sur les 126 000 résidences secondaires à Paris qui représentent 9 % du parc alors qu'elles ne représentaient que 2 % en 1968. 42,5 % de ces logements sont détenus par des Franciliens aisés (40 % disposent de plus de 6 700 €/ mois), âgés de 60 ans et plus (pour 64 %). Ces appartements mesurent généralement moins de 40 m². 19,5 % des logements sont quant à eux détenus par des étrangers, plus jeunes et majoritairement Italiens qui ont investi dans des surfaces plus grandes. ●

ÉLECTIONS À LA SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS

Olivier Klein, maire de Clichy-sous-Bois, a été élu président du conseil de surveillance de la SGP et Marc Papinutti, DG des infrastructures de transports et de la mer au ministère de la Transition écologique, vice-président. Jean Bensaïd, directeur de Fin Infra, a été désigné vice-président du comité d'audit et des engagements de la SGP. ●

SE LOGER PRÈS DE LA LIGNE 1 COÛTE CHER

C'est une étude du *Parisien* qui le révèle : les prix des logements à proximité de cette ligne de métro qui traverse tout Paris d'Est en Ouest sont en moyenne de 11 378 € le mètre carré pour la vente et 30 € pour la location. Avec toutefois, des disparités importantes selon qu'on est sur les Champs Élysées (15 599 € le m²) ou à la Défense (6 607 €). ●

DES ŒUVRES D'ART DANS LES GARES

Inscrite au cœur du projet du Grand Paris Express, l'ambition artistique et culturelle de la Société du Grand Paris se traduit, entre autres, par la création d'œuvres d'art pérennes dans ses 68 gares. Pour leur donner vie, des tandems artistes-architectes, supervisés par des personnalités engagées dans les domaines de l'art et de la culture ont été créés. ●

LA FNAIM DU GRAND PARIS

L'IMMOBILIER LEADER

1^{er} syndicat des professionnels de l'immobilier en Europe

„Votre plus belle signature „

TRANSACTION
GESTION
SYNDIC
LOCATION
EXPERTISE
DÉFISCALISATION



GRAND PARIS



www.fnaim-grand-paris.fr

POINT DE VUE DE LA CHAMBRE SUR...



16 Une mesure très attendue

Le 12 novembre, le gouvernement annonçait la création d'un crédit d'impôt pour les propriétaires de baux commerciaux qui suspendaient le paiement des loyers du mois de novembre. Zoom sur cette mesure.

Ils sont les commerces dits « non essentiels ». Durement touchés par la fermeture de leur commerce au printemps, ils s'inquiètent légitimement. Si leurs salariés peuvent bénéficier du chômage partiel, il reste les autres charges. Et parmi elles, le loyer qui est généralement la deuxième, voire leur première charge et « reste la question majeure pour une immense majorité de commerçants », constate le ministre de l'Économie. De l'autre côté, une très grande majorité de propriétaires bailleurs, de l'ordre de 80 % selon Bercy, sont des particuliers et des commerçants qui louent pour s'assurer leur retraite. Or ces propriétaires ont déjà fait des efforts en décalant le paiement des trois mois de loyers au printemps.

Le gouvernement a donc introduit dans le projet de loi de finances pour 2021 un crédit d'impôt pour inciter les bailleurs à

« Le loyer reste la question majeure pour une immense majorité de commerçants. »

annuler une partie des loyers dus par leurs entreprises locataires qui sont administrativement fermées ou particulièrement affectées par les restrictions sanitaires mises en œuvre.

Ce dispositif évitera au bailleur de se retrouver confronté à un défaut de paiement ou à des impayés du locataire et permettra aux entreprises de bénéficier de loyers considérablement réduits.

Le dispositif, qui concernera en premier lieu les loyers du mois de novembre 2020, se traduit :

- pour les bailleurs d'entreprises de moins de 250 salariés, par un crédit d'impôt de 50 % des sommes abandonnées ;
- pour les bailleurs d'entreprises de 250 à 5 000 salariés, par un crédit d'impôt de 50 % des sommes abandonnées, dans la limite des deux tiers du montant du loyer. ●



© Livinus/Stockphoto

ILS ONT DÉCIDÉ D'ALLER PLUS LOIN

Régions, agglos, villes... les mesures pour aider les commerces pendant cette période de confinement se multiplient et viennent renforcer les aides de l'État.

La période est particulièrement difficile pour les petits commerces. C'est la raison pour laquelle un certain nombre d'entités territoriales ont décidé de mettre en place des mesures complémentaires à celle de l'État pour aider ceux qui sont en première ligne.

C'est le cas de la région Grand Est qui va prendre en charge les loyers, du 1^{er} novembre au 31 janvier, de certains petits commerçants (CA inférieur à 350 K€, création antérieure à mars 2020, moins de cinq salariés) et accompagner la digitalisation des commerces. C'est aussi le cas dans les Hauts-de-France avec la prise en charge d'une partie du loyer de novembre pour les entreprises de moins de 10 salariés. Ou de l'agglomération de Douai qui annule des loyers des entreprises locataires de l'agglomération et propose l'octroi d'un prêt à taux zéro plafonné à 5 000 €, remboursable en différé de 12 mois et sur une période maximale de 48 mois. Et encore de la mairie de Chambéry qui annule le loyer de novembre des commerçants locataires de la ville fermés pour cause de confinement.

Autant de mesures dont la liste est loin d'être exhaustive qui montrent, si besoin en était, que la solidarité n'est pas un vain mot. ●

L'AVIS DE L'EXPERT



© Valentin Geslin

Michel Platero, *Président de la FNAIM du Grand Paris*

La solidarité est essentielle

Dès le début du premier confinement, la FNAIM du Grand Paris a proposé une mesure fiscale pour aider les secteurs particulièrement touchés par la crise.

L'année 2020 a été vraiment inattendue et éprouvante. Qui aurait pu prédire en effet, que nous nous retrouverions dans cette situation, obligés de prendre des mesures de distanciation et de mettre notre économie au ralenti ? Tous, nous avons vécu et nous vivons encore des moments de doute. Certains souffrent plus que d'autres ce qui nous incite à la solidarité et a amené la FNAIM du Grand Paris, dès le mois de mars, à inviter le gouvernement à mettre en place un crédit d'impôt à hauteur de 50 % du montant du loyer et des charges au bénéfice des bailleurs impayés. L'objectif : libérer les commerçants du poids de leur loyer et offrir aux bailleurs une compensation à la valeur identique du loyer consenti. Cette mesure phare a finalement été annoncée le 12 novembre dernier par le gouvernement.

Nous sommes fiers d'avoir défendu cette proposition qui nous semble juste et contribuera certainement à aider de petites entreprises à passer cette période particulièrement difficile. Mais nous restons vigilants sur son application. Pour que le crédit d'impôt soit appliqué par le plus grand nombre il doit, comme l'a annoncé le ministre Bruno Le Maire, être mobilisable sur l'ensemble du dernier trimestre 2020. Il doit aussi permettre aux bailleurs de sortir de leurs revenus imposables le loyer offert aux commerçants en difficulté. Si ce n'était pas le cas, la mesure perdrait de son sens et de son efficacité. ●

DOSSIER



© Denphumi/iStockphoto

- 20 Grand Paris : un ralentissement des volumes de vente des logements
- 21 Un marché locatif dopé par les meublés
- 22 Une tension croissante sur l'offre de logements neufs
- 23 Vers une transformation de l'urbanisation
- 24 Nos entreprises se réinventent

Les enjeux du log

Depuis mars 2020, le marché de la crise sanitaire. Les effets du grand public pourraient p générées par cette crise pourr



ement en 2021

du logement subit les conséquences des nouveaux comportements et attentes perdurer et les évolutions conjoncturelles aient devenir structurelles.

Grand-Paris : un ralentissement des volumes de vente des logements

L'analyse de la conjoncture immobilière, publiée par les notaires du Grand Paris, pointe un ralentissement marqué par une chute des volumes et un tassement des prix.

Deux observations principales sont en effet mises en avant par cette analyse : un recul des volumes de ventes et un ralentissement de la hausse des prix en Île-de-France.

La baisse des ventes est généralisée à la région parisienne : Paris, Petite Couronne et Grande Couronne. Elle touche aussi bien les appartements que les maisons. Les différences d'activité entre les différents secteurs de l'Île-de-France, qui structuraient le marché depuis plusieurs trimestres, semblent s'estomper. 36 600 logements anciens ont été vendus de juin à août 2020, soit un repli de 26 % par rapport à la même période en 2019.

Les tendances haussières perdurent mais un tassement des prix semble s'amorcer, particulièrement à Paris. En Île-de-France, les prix des logements anciens ont augmenté de 5,8 % en août par rapport à août 2019 : 6,6 % pour les appartements et 4 % pour les maisons. Cependant, pendant les trois derniers mois, de mai à août 2020, la hausse des prix est de 1,2 % (1 % pour les appartements et 1,7 % pour les maisons) et elle est quasi nulle en données corrigées des variations saisonnières.

Pour compléter leur note de conjoncture, les notaires du Grand Paris ont également

fait un bilan de l'évolution des prix et de la taille des logements depuis 20 ans en Île-de-France. Et, selon eux, la transformation est bien présente.

Ainsi, les prix des appartements ont été multipliés par trois et ceux des maisons ont été multipliés par 2,4. Au cœur de l'agglomération, les valorisations des prix sont encore plus fortes. L'attractivité de la région parisienne a joué à plein dans la hausse des prix de l'immobilier. Ceux-ci ont en effet été multipliés par 4,3 dans Paris et par 3 en Petite Couronne. En Grande Couronne, les prix ont doublé.

« En Île-de-France, de mai à août 2020, la hausse des prix est quasi nulle. »

L'étude pointe enfin une hausse globale de la taille des logements à Paris et en petite couronne (2 m² pour les appartements et 6 m² pour les maisons), à l'exception de la Grande Couronne qui a vu la taille diminuer à la suite d'un renouvellement du parc.

Il est à noter que la capacité des Français à devenir propriétaires accuse une baisse



© Vitcheslav Lopatin / Stockphoto

depuis 20 ans, observent les notaires, du fait de l'augmentation des prix de l'immobilier mais également d'une augmentation plus importante des prix à la consommation (+ 30 %) par rapport au pouvoir d'achat par unité de consommation (+ 18 %).

Les changements de comportement (cadre de vie, épanouissement familial) et les envies de « vert » mis en avant par les médias se heurtent à la situation économique et les velléités de départ semblent freinées. Mais l'idée fait son chemin chez de nombreux Franciliens. ●



Un marché locatif dopé par les meublés

La crise sanitaire a rebattu les cartes. Les locations à vocation touristique sont apparues bien fragiles et de nombreux propriétaires sont revenus à des locations longue durée engendrant des effets notables sur le segment de la location meublée.

Les déconvenues financières des bailleurs touristiques liées à la crise sanitaire (réservations annulées, rentabilité locative détériorée) entraînent un retour à la location traditionnelle. Un propriétaire sur trois a abandonné la location touristique.

Parmi eux, un très grand nombre opte pour la LMNP (Location meublée non professionnelle). « 20 % des nouveaux propriétaires qui arrivent sur le marché louaient jusqu'à présent leur bien sur des plateformes de type Airbnb », souligne Alexis Alban, directeur général adjoint de Lodgis. Ils sont séduits par la flexibilité du bail et les nombreux avantages fiscaux qui en font un modèle fiable et attractif.

La location meublée non professionnelle est avant tout un bail, qui n'a rien à voir avec des revenus financiers, rappelle Michel Platero, président de la FNAIM Grand Paris.

C'est un produit immobilier qui offre de nombreux avantages : on peut amortir une bonne partie du bien acheté ainsi que les frais de notaire, ce qui augmente la rentabilité de la location.

C'est donc un compromis intéressant pour les propriétaires habitués à la rentabilité des locations touristiques.

C'est aussi une bonne nouvelle pour les locataires des villes en tension immobilière comme Paris. Avec l'arrivée de ces nouveaux biens sur le marché parisien, l'offre de meublés explose et les locataires ont l'embarras du choix dans leur recherche. Une situation qui pousse les bailleurs à faire le nécessaire pour « sortir du lot » (travaux d'entretien, baisse de loyer, ajout d'équipement, etc.).

C'est enfin une occasion offerte, pour ceux qui s'orientaient plus spontanément vers

des locations vides, de découvrir les offres meublées. Une solution qui propose de nombreux avantages et qui permet de gérer une situation provisoire dans un contexte d'incertitude économique qui n'encourage pas les projets d'acquisition malgré le niveau bas des taux du crédit immobilier.

Découvrant une solution flexible à bonne rentabilité, sans les contraintes attachées aux locations touristiques comme l'enregistrement du logement auprès de la mairie ou le nombre de nuits limitées, les investisseurs seront certainement de plus en plus nombreux à opter pour la location meublée.

Un courant qui demandera à nos professionnels d'être parfaitement formés pour accompagner leur client, non seulement dans le choix du bien mais aussi dans le montage des amortissements pour éviter toute requalification de l'administration fiscale. ●

Une tension croissante sur l'offre de logements neufs

Les promoteurs sont moroses. L'heure n'est plus à la remise en cause des aides ou des normes mais à la course aux permis de construire.

Comme à chaque période d'élection municipale, les permis de construire ont été distillés au compte-gouttes. Les Franciliens sont de plus en plus nombreux à s'opposer contre la densification des populations ou à la bétonisation de leur ville et les élus ménagent les susceptibilités.

Puis la crise sanitaire est arrivée, gelant les projets de construction. Les maires ont été happés par la gestion de la crise et de nombreux services se sont retrouvés dans l'incapacité de travailler à distance, faute de matériel et de logiciels, ou d'indisponibilité des services de l'État (architectes des bâtiments de France, archéologie, etc.).

Les dernières statistiques sur les permis de construire et les mises en chantier reflètent ce contexte. Entre juillet et septembre 2020, 99 900 permis ont été octroyés, soit un recul de 11,5 % par rapport à la même période en 2019, selon le ministère de la Transition écologique dont dépend le Logement.

Mais l'arbre ne doit pas cacher la forêt. La baisse de la construction est antérieure à l'épidémie et les chiffres diffusés au dernier trimestre 2020 ne font que confirmer une chute de la construction amorcée depuis trois ans. Les élections municipales et l'épidémie ont contribué à une forte baisse mais elles n'ont toutefois qu'aggravé des tendances de fond, tenant en particulier à la remise en cause du



besoin de logements neufs et à la mise en avant de la rénovation et de la lutte contre l'artificialisation des sols.

En 2017, 500 000 logements étaient autorisés, dont 300 000 logements collectifs. En 2020, nous sommes descendus à 400 000 logements autorisés, dont 240 000 dans le collectif. « En trois ans, nous avons donc perdu 100 000 permis de construire par an, dont 60 000 dans le collectif », résume Alexandra François-Cuxac, Présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers.

La reprise post-confinement n'est pas là. Les statistiques à fin septembre montrent un fort rebond des mises en chantier (+ 42 % par rapport au deuxième trimestre) mais qui n'est qu'apparent tant l'activité s'était arrêtée brutalement. Cette hausse traduit d'abord le fait que tout le secteur s'est mobilisé pour

rattraper le retard des chantiers depuis le début de l'été.

On observe le même rebond sur les permis de construire (+ 43,6 % par rapport au deuxième trimestre) mais il ne ramène l'activité qu'au niveau de septembre 2019 : il n'y a donc pas d'effet de rattrapage malgré le déconfinement et l'achèvement du cycle électoral.

Plus grave, il y a désormais plus de logements collectifs mis en chantier qu'il n'y en a d'autorisés. Cette inversion des courbes des permis de construire et des mises en chantier, inédite depuis plus de dix ans, montre que le secteur vit sur les autorisations passées. Les mises en chantier sont donc appelées à plonger dans les prochains mois : la forte baisse de l'activité du BTP paraît inéluctable. ●

Vers une transformation de l'urbanisation

Nous l'avions oublié mais les épidémies du XIX^e siècle ont façonné l'urbanisation haussmannienne de notre capitale. La Covid-19 nous le rappelle et interroge nos politiques de densification qui favorisent la circulation d'un virus.

De nombreux maires (comme François de Mazières à Versailles) ont d'ores et déjà intégré que la crise sanitaire que nous traversons aura un impact sur la manière d'appréhender l'urbanisation de leurs villes. Dans le même sens, un rapport des sénateurs acte que la Covid-19 modifiera l'urbanisme des villes et des logements. Il faut se préparer aux épidémies futures en adaptant l'organisation urbaine, souligne le rapporteur.

Il va sans dire que l'épidémie de la Covid-19 entraînera des remises en cause des politiques d'urbanisme et sera l'occasion d'entamer une réflexion sur la façon de concevoir la ville et ses aménagements en remplaçant l'homme et la santé environnementale au cœur des préoccupations.

Dans une publication récente, l'écologue Serge Morand, chercheur au CNRS, alerte sur « l'urbanisation galopante qui ronge chaque jour davantage les espaces naturels et contribue à la prolifération des épidémies ». Rappelons, s'il le faut, que les aires urbaines les plus peuplées cumulent près de 80 % des cas de coronavirus recensés par Santé Publique France.

L'épidémie aura montré la fragilité de ces colosses et en aura souligné les limites sanitaires, alimentaires et sociales. La promiscuité des lieux publics et des transports, mais aussi l'isolement des personnes sans lien social, le gigantisme des centres commerciaux, tout semble soudain contraire à nos aspirations pour cette nouvelle ère qui s'ouvre.

Dans ce contexte, le processus le plus marquant qui pourrait advenir en matière d'aménagement du territoire est celui de la dédensification. Un terme repris par de nombreux chercheurs. En effet, alors que les urbanistes prônent une utilisation parcimonieuse de l'espace, notamment à travers un réinvestissement des centres urbains, la menace sanitaire a rappelé à tous que la densité et la complexité des villes sont des éléments de vulnérabilité en cas de perturbation.

Des débats s'ouvrent tels ceux qui opposaient (à l'époque du choléra et de la tuberculose) les hygiénistes, partisans de l'adaptation de la ville dense et les prairistes favorables à une ville à la campagne, plus saine et sûre. Espérons que nos élus locaux sauront aménager les compromis nécessaires. ●

ILS ONT DIT



© Bovita

Emmanuelle Wargon
Ministre
déléguée chargée
du Logement

La rénovation touche tous les Français. Elle permet d'agir pour la qualité de vie dans les logements, de lutter contre les passoires énergétiques et donc d'aider notre pays à s'adapter aux conséquences du changement climatique.



© Romuald Meigneux

David Ambrosiano
Président du
Conseil supérieur
du notariat

Quelque chose a changé sur la maison individuelle. Après le premier confinement, on a noté une véritable appétence des Français pour la maison individuelle, qui s'est traduite par une remontée des prix.



© Nadina Zaicheva

Régis Ansel
Président de
Connectcrédit
Les conditions
d'accès au crédit
immobilier viennent

d'être assouplies, la tendance est donc à l'optimisme en 2021. Les taux continuent d'être très bas. C'est donc plus que jamais le moment de devenir propriétaire !

Nos entreprises se réinventent

Depuis la fin du premier confinement, le télétravail n'a pas disparu de l'organisation des entreprises. S'il comporte certains avantages, beaucoup le vivent avec difficulté. Le dernier congrès de la FNAIM a été l'occasion d'en mesurer l'impact sur nos entreprises.

Nos entreprises ont été aussi proactives que réactives depuis le début de la crise sanitaire. L'organisation s'est appuyée sur des modes de communication différents de ceux habituellement utilisés. Les différents collaborateurs des agences et des syndicats se sont servis d'applications et de logiciels de messagerie instantanée. Des groupes de travail se sont créés dans lesquels n'étaient présentes que les personnes jugées susceptibles de permettre la continuation de l'activité.

Là où les cadres dirigeants voient des équipes « plus soudées et solidaires », nous avons vu l'apparition de collectifs affinitaires qui se sont substitués aux collectifs de travail.

Selon Julia de Funès, philosophe et intervenante au congrès de la FNAIM, lorsqu'on déplace le travail à la maison, celui-ci devient alors une activité comme une autre, au milieu des devoirs, au milieu d'autres activités. « Le gros piège du travail, à l'opposé du télétravail, c'est que le travail devienne la finalité ultime de la vie. »

La performance passe en premier plan. Lorsque l'on travaille depuis chez soi, seul le résultat est visible pour les personnes avec qui on travaille. « Vous savez, les gens qui font semblant avec des dossiers sous le bras, qui s'agitent dans les couloirs, qui font signe qu'ils travaillent, en attendant, ils

ne travaillent pas », estime Julia de Funès. Encore une fois, c'est l'image qu'on renvoie qui accapare au lieu du travail effectif.

Mais tout n'est pas merveilleux dans le meilleur des mondes car les activités de nos entreprises sont différentes et les situations personnelles sont disparates. Il est parfois bien difficile de trouver un équilibre efficace ou de trouver le calme nécessaire à l'exécution de son travail.

Des initiatives se lancent çà et là pour organiser le télétravail autrement, hors de la maison.

Des mairies prennent des initiatives. L'association des maires ruraux de France a lancé RuraConnect qui permet aux communes de louer des espaces de travail ou de réunion. À Saint-Leu-la-Forêt, dans le Val-d'Oise, l'équipe municipale a acheté une bâtisse à la SNCF pour la transformer en espace de télétravail.

Cette souplesse acquise par nos entreprises et nos collaborateurs transforme de manière durable nos métiers et la manière de gérer nos clients. Mais il nous faudra, dans l'avenir, veiller à ce que les outils de travail à distance stimulent les intelligences pour éviter l'engourdissement. ●



HOMMAGE À MARCEL RICARD

C'est avec une grande émotion et une profonde tristesse que nous avons appris la disparition de Marcel Ricard, notre ami et Président d'honneur, le 13 décembre, à l'aube de ses 82 ans. Nos premières pensées vont à Ann son épouse, ses enfants ainsi qu'à sa famille à qui j'adresse nos sincères condoléances.

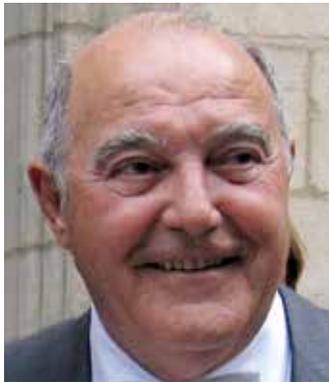
Nous avons tous apprécié de travailler avec Marcel. Son énergie débordante, son courage sans limite et sa force de persuasion lui ont permis de réaliser des projets formidables. Homme engagé, il savait mieux que quiconque convaincre ses interlocuteurs et mener ses actions à leur terme pour défendre nos métiers, faire rayonner notre Chambre et préserver le riche patrimoine de notre région.

Marcel et la FNAIM du Grand Paris, c'est une histoire commencée en juillet 1975, lorsqu'il rejoint la Chambre en tant qu'adhérent. Très rapidement, il en devient un maillon essentiel et occupe de nombreux postes : administrateur, membre du Bureau exécutif, Secrétaire général puis Président adjoint.

En 2000, il est nommé Président de la FNAIM Paris Île-de-France, nom de notre Chambre à cette époque. Pendant les dix ans de sa présidence, il travaille à faire entrer la FNAIM du Grand Paris dans le XXI^e siècle.

Marcel a pris ses fonctions dans des conditions difficiles. Paternaliste et rassembleur, il s'investit corps et âme pour fédérer la famille FNAIM. Grâce à ses talents de diplomate, il réussit à apaiser les tensions et rapproche notre Chambre de la Fédération.

Homme de contact, reconnu pour son dynamisme et sa volonté d'asseoir la légitimité des professionnels de l'immobilier, il entretient des contacts étroits avec les instances politiques de notre région pour représenter nos intérêts.



Sous sa présidence, la FNAIM du Grand Paris entre dans la lumière médiatique et devient un partenaire incontournable des pouvoirs publics. Il est à l'origine de nos Observatoires qui, encore aujourd'hui, participent à notre rayonnement dans les médias.

Conscient du potentiel de la région Paris – Île-de-France et du caractère unique de la Chambre, il s'emploie à ouvrir la FNAIM du Grand Paris au monde et lance le Club international de l'immobilier.

Toutes ces réalisations ont fait de lui un président historique de notre Chambre.

Personnage charismatique, reconnu pour ses qualités humaines par ses collaborateurs, il ne manquait jamais nos manifestations. Il aimait y retrouver chacun et avait toujours un mot tendre. La famille FNAIM avait une place toute particulière dans son cœur. Il aimait profondément les gens, comme il aimait la vie.

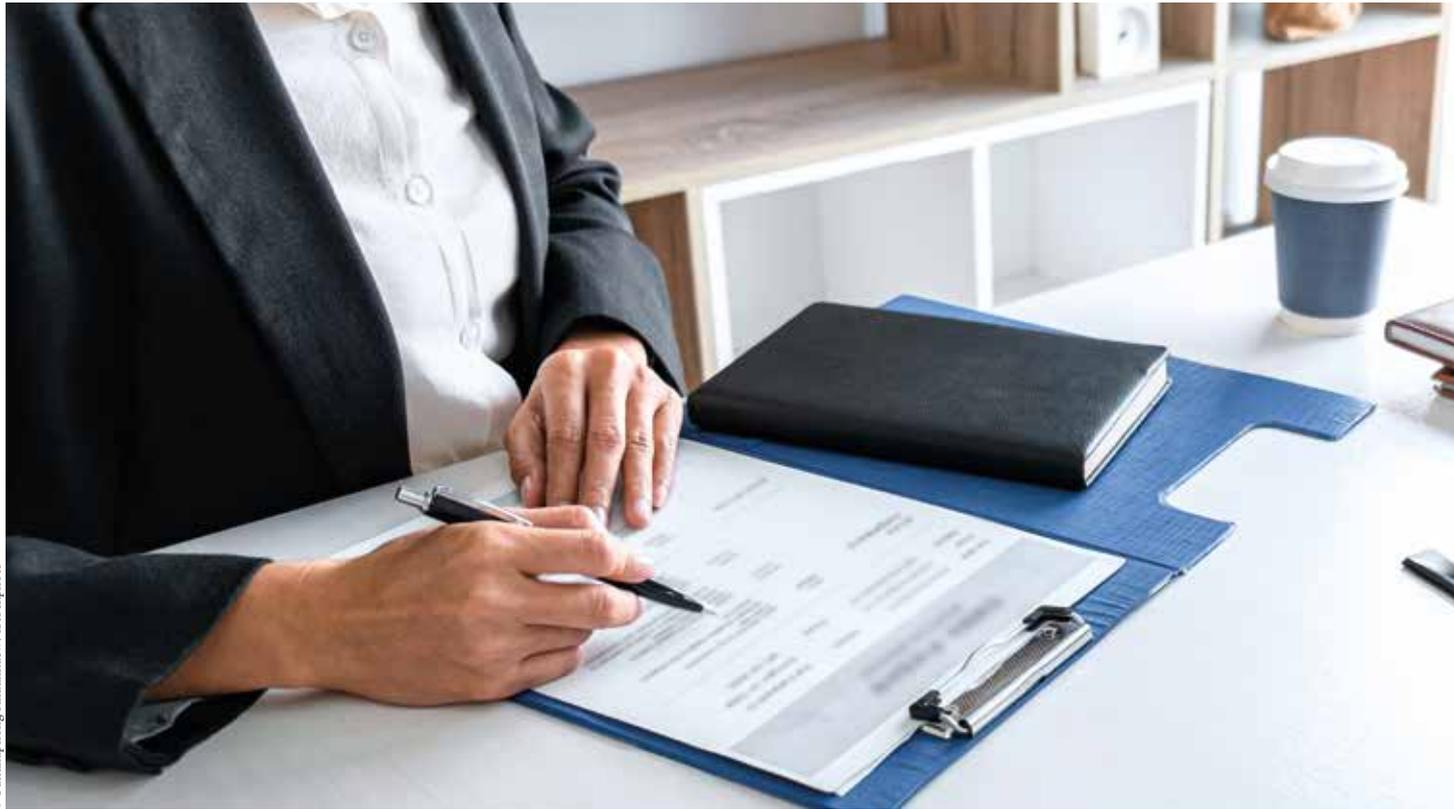
C'est une figure emblématique du monde de l'immobilier qui disparaît, un homme de bien à tous égards qui va terriblement nous manquer.

Il a tracé et ouvert la voie ; à nous maintenant de continuer nos actions dans cet esprit. Pierre Teilhard de Chardin écrivait : « La vraie manière de lui rester fidèle doit consister à construire en avant, c'est-à-dire à être digne de lui ». Alors, comme il l'aurait souhaité, nous allons continuer son œuvre. Puisse nous être dignes de lui. ●

Michel Platero

Président de la FNAIM du Grand Paris

INFOS PROFESSIONNELLES



© Pattanaphong Khunkaew / iStockphoto

26

Les entretiens professionnels

La crise de la Covid a amené le législateur à revoir le calendrier des entretiens qui devaient être réalisés courant 2020.

Il existe plusieurs entretiens que l'employeur doit faire passer à son salarié au cours de sa vie professionnelle : les entretiens annuels d'évaluation et les entretiens professionnels. Entretiens qui doivent donner lieu à la rédaction d'un compte rendu, dont une copie sera donnée au salarié.

Selon les articles L 1222-2 et 3 du code du travail, l'employeur peut évaluer le travail des salariés. Il peut mettre en place des dispositifs d'évaluation lui permettant de disposer d'éléments objectifs pour justifier

ses décisions en matière de promotion, de rémunération, voire des différences de traitement entre salariés. Ces dispositifs doivent reposer sur des critères précis et objectifs au regard de la finalité poursuivie.

« L'ordonnance du 2 décembre permet de repousser ces entretiens jusqu'au 30 juin 2021. »

À côté de cet entretien annuel d'évaluation, l'employeur doit faire passer à ses salariés des entretiens professionnels, tous les deux ans, mais également après certaines absences (congés de maternité, parental d'éducation, de proche aidant...) et tous les six ans pour faire le bilan.

Tous les deux ans, l'entretien est consacré à l'examen des perspectives d'évolution en termes de qualifications et d'emploi. Il comporte des informations relatives à la validation des acquis de l'expérience, l'activation



du CPF, les abondements de l'employeur au CPF et le conseil en évolution professionnelle.

Pour les six ans de présence dans l'entreprise, le salarié aura un entretien professionnel afin de dresser un état des lieux récapitulatif de son parcours professionnel. Il s'agit d'une obligation issue de la loi du 5 mars 2014 sur la formation professionnelle. Les salariés en poste à cette date et faisant toujours partie des effectifs de l'entreprise aujourd'hui devaient faire l'objet de cet entretien « bilan » avant le 7 mars 2020.

Avec la pandémie, l'ordonnance du 1^{er} avril 2020 a reporté les échéances liées à la mise en œuvre de l'entretien professionnel : il était possible de le réaliser jusqu'au 31 décembre 2020 et les sanctions en cas de non-respect de ces délais pour tenir ces entretiens ne seraient applicables qu'à compter du 1^{er} janvier 2021. L'ordonnance du 2 décembre est allée plus loin car elle permet de repousser ces entretiens jusqu'au 30 juin 2021, les sanctions et l'abondement au CPF seront applicables à compter du 1^{er} juillet 2021. ●

DES JUGES INTRAITABLES SUR LE FORMALISME DES MANDATS LOI HOGUET !

Par deux arrêts récents, les juges de la Cour de cassation viennent réaffirmer leur sévérité face à l'omission de certaines mentions dans les mandats conclus par les agents immobiliers.

Dans une première espèce, le mandat était signé, non pas par le titulaire de la carte professionnelle mais par un négociateur indépendant, dont le nom et la qualité n'étaient pas précisés. Les juges ont sanctionné ce manquement par la nullité du mandat, rappelant que le nom et la qualité du titulaire de l'attestation d'habilitation doivent figurer dans l'acte d'entremise (Cass. 1^{ère} civ., 12 nov. 2020, n° 19-14.025 et 19-14.112). Le fait que celui-ci détienne une attestation collaborateur et soit connu du client est sans incidence.

Dans la seconde espèce, l'agent immobilier n'avait pas énuméré, dans le mandat, l'ensemble des actions qu'il s'engageait à réaliser pour exécuter sa mission ni les modalités selon lesquelles il allait en rendre compte à son mandant. Là encore, les juges ont prononcé la nullité du mandat (Cass. 1^{ère} civ., 9 sept. 2020, n° 19-17.925). ●

Adaptation forcée des règlements de copropriété au regard de la loi ELAN

La loi ELAN a, dans un souci de simplification du droit de la copropriété, tenté de préciser les notions de « partie commune spéciale » et celle de « partie commune à jouissance exclusive ».

La loi ELAN du 23 novembre 2018 insère dans la loi du 10 juillet 1965 les articles 6-2, 6-3 et 6-4 en vertu desquels : « Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires [...] Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusif d'un lot [...] L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance

privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété ».

En application de l'article 209-II de la loi ELAN, les syndics qui constatent l'absence de mention expresse dans le règlement des parties communes spéciales et/ou de celles à jouissance privative, existantes au sein de copropriétés, ont jusqu'au 23 novembre 2021, pour inscrire à l'ordre du jour de

chaque assemblée générale (AG), qui sera organisée jusqu'à cette date, la question de la mise en conformité du règlement. Cette résolution est votée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

En vertu de l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « La création de parties communes spéciales est indissociable

À LIRE



Le sentier du Grand Paris
de Paul-Hervé Lavessière,
Denis Moreau et
Jens Denissen
Éditions Tête Nue

Ce guide de randonnée du Grand Paris raconte la métropole en 240 lieux. Écologie, urbanisme, architecture, arts, hip-hop, sciences sociales... Cet ouvrage est une malle aux trésors issue de trois ans de repérages publics.



La basilique du Sacré-Cœur de Montmartre
Patrick Sbalchiero
Artège

Paris était une fête et Paris meurt en ce mois de janvier 1871. Malgré les embûches quelques hommes entreprennent alors de construire une église pour implorer la miséricorde de Dieu. C'est cette histoire hors du commun que conte ce livre.



L'île Saint-Louis : 400 ans d'histoire
Christine
Bru-Malgras
Artelia

Une histoire de l'aménagement de l'île parisienne depuis le XVII^e siècle, de ses transformations et de ses habitants. Cet ouvrage est une « invitation au voyage dans le temps et à la flânerie », dans les pas de ceux qui l'ont arpentée.



de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles ».

Qu'en sera-t-il en présence de charges spéciales dans le règlement sans parties communes spéciales s'y rapportant ? La loi ne le prévoit pas. À quelle majorité devront être votées celles-ci ? À l'unanimité ou à la même majorité que celle prévue pour la mise à jour des règlements.

Ces textes prévoient l'inexistence de ces parties communes en cas de refus de l'AG de mise en conformité du règlement ou si elle ne se prononce pas sur ce point. Les copropriétaires concernés seront donc, de ce fait, dépossédés de ce droit. En cas de

charges spéciales sans parties communes spéciales, la répartition de celles-ci devra être recalculée sur l'ensemble du syndicat.

Les copropriétaires lésés pourraient engager la responsabilité du syndic dans l'hypothèse où ce dernier aura omis de faire figurer cette question à l'ordre du jour, ou du syndicat de copropriétaires en cas de refus de validation en AG de cette mise en conformité.

Ces dispositions nécessiteront quelques éclaircissements. L'ordonnance du 30 octobre 2019 est venue encore imposer de nouvelles obligations d'adaptation des règlements mais n'a, semble-t-il, pas apporté les précisions attendues en la matière. ●



Adolphe Alphand et la construction du paysage de Paris

Chiara Santini
Hermann

Adolphe Alphand (1817-1891) est l'une des personnalités les plus importantes et les moins connues de l'urbanisme parisien de la seconde moitié du XIX^e siècle. On lui doit le réseau des « espaces verdoyants » (squares, jardins et promenades plantées) de Paris.



Droit de cité

Carlos Moreno
Éditions de l'Observatoire

Créateur du concept de la « ville du quart d'heure », l'auteur propose des solutions pour relever le triple défi écologique, économique et social de la ville de demain et nous interroge sur notre rapport à nos espaces de vie et au temps utile.

PROMESSE ET RÉALISATION D'UNE CONDITION SUSPENSIVE POST DELAI

Le vendeur peut-il invoquer la caducité de la promesse lorsqu'une condition suspensive s'est réalisée après le délai prévu au contrat ?

En l'espèce, un compromis avait été signé sous condition suspensive d'obtention d'un permis avant le 25 novembre 2015 et de la réitération de la vente définitive le 25 mars 2016. Le permis de construire, obtenu le 23 décembre 2015, devient définitif le 19 juin 2016 à la suite du rejet des recours qui avaient été exercés.

Le vendeur refuse de signer la vente en raison du dépassement du délai de réalisation des conditions suspensives stipulé au compromis. L'acquéreur l'assigne alors en vente forcée.

La Cour d'appel relève l'imprécision de la clause du compromis prorogeant le délai de réalisation de la condition suspensive et conclut que cette imprécision a pour effet de proroger le terme de la promesse au 20 juin 2016. Elle conclut de ce fait que la réalisation de la condition a eu lieu avant le jour de la réitération par acte authentique et que cela suffit à rendre la vente parfaite, peu importe que le délai prévu à la promesse soit expiré.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel. La vente est parfaite ; le vendeur ne peut refuser de la signer en invoquant sa caducité. ●

DU CÔTÉ DE LA FNAIM

Covid-19 et révolution des conso l'analyse du Crédoc pour la FNAIM

6 600 e-congressistes se sont connectés au Congrès digital de la FNAIM en novembre, dont 15 % de Franciliens. L'occasion de découvrir les résultats d'une étude menée en plein Covid.

La crise de la Covid a entraîné une forte baisse de la confiance des ménages en avril (- 8 points). Cette chute s'est stabilisée depuis, à un niveau inférieur à la moyenne habituelle (94), quoique plus élevé que post-2008. Pourtant, un actif du privé sur cinq pense qu'il va perdre son emploi dans les mois qui viennent. En résumé, le consommateur est heureux mais inquiet, notamment quant à son pouvoir d'achat.

Dans ce contexte, les Français épargnent avant tout (indicateur opportunité d'épargner : + 25 points depuis avril). La consommation se porte moins bien en septembre 2020 qu'un an auparavant, malgré la frénésie d'achats qui s'est exprimée après le premier confinement.

Le comportement a également changé. Avant la crise, la moitié des Français achetait sur

« Le consommateur est heureux mais inquiet, notamment quant à son pouvoir d'achat. »

Internet ; ils sont désormais 75 % à le faire. Malgré cette tendance, on constate un élan vers les commerces de proximité (+ 10 pts en 6 ans), ainsi qu'un développement du réflexe « acheter local » (+ 8 pts). Il s'agit, pour les Français, autant de préserver la planète que les acteurs économiques de proximité et un

lien social. Cette double évolution s'applique aussi aux professionnels de l'immobilier : on veut s'adresser à l'agent immobilier local, tout en ayant développé le réflexe du digital.

Le logement n'échappe pas au développement de nouvelles attentes. Mais s'opposent à leurs rêves de maison et résidence secondaire, leur perception de dépenses de logement contraintes (50 % d'entre eux) et d'un contexte moins favorable à l'achat (- 17 pts en un an). Car ce sont aussi les inégalités financières qui sortent accrues de la Covid. Les locataires s'inquiétant de ne pas pouvoir payer leur loyer dans les mois qui



Immenseurs : M



« C'est, pour la FNAIM, une immense fierté d'avoir réussi à relever le défi technique pour proposer à nos professionnels des échanges de fond. Malgré les contraintes sanitaires, nous avons pu offrir aux professionnels de l'immobilier ce rendez-vous collectif, indispensable en cette période de crise », souligne Jean-Marc Torrollion.



Parmi d'autres conférences plénières consacrées à la politique, au logement durable ainsi qu'aux nouvelles entreprises, Pascale Hébel, Directrice du pôle Consommation et entreprise du Crédoc, a présenté en exclusivité une étude relative à l'impact de la Covid-19 sur les attentes et comportements des consommateurs.

*Pascale Hébel, Crédoc, le 24 novembre 2020
au Congrès de la FNAIM.*

arrivent (15 %) sont loin des préoccupations d'une population pour son environnement de télétravail.

La Covid conduit à une fragmentation de la population quant aux comportements de consommation :

- **Les « engagés »** (Ouest et Île-de-France / > Bac +3 / 18-44 ans / Hommes), prêts à payer plus cher pour des produits bénéfiques pour la planète ;
- **Les « sobres »** (CSP + / Retraités), qui choisissent la simplicité, aussi parce qu'ils ont tout ;

- **Les « stratèges »** (CSP - / Ruraux / Femmes / 35-44 ans), nés dans une société de consommation et ne veulent pas en sortir, qui chercheront à consommer plus en allant vers des prix bas, sans appétence pour les produits durables.

Ces comportements s'inscriront-ils dans la durée? La consommation devrait demeurer engagée et digitale. Le lien social du commerce de proximité reste apprécié, même si l'élan de solidarité né avec le confinement est conjoncturel. Alors que ce commerce de proximité est en retard sur le digital, le défi sera de mettre en cohérence ces envies. ●

Vous pouvez retrouver pendant un an le replay de cette séquence, comme de toutes les plénières et ateliers, jusqu'au prochain congrès de la FNAIM, les 29 et 30 novembre 2021. Opinion System, Bien Ici, Vitrine Média, GALIAN, ESI sont certains des partenaires qui présentent leurs solutions pour les professionnels.

Rendez-vous sur
www.congresimmobilierfnaim.com

Investisseurs étrangers en France

La France est devenue, au printemps 2020, la destination préférée des étrangers européens pour investir. Cette situation perdurera-t-elle en 2021 ? La crise sanitaire et le Brexit en sont les deux inconnues.

La France les séduit, la Covid gâche la fête. Comment se comporteront-ils en 2021 ?

L'attractivité de la France au sommet

EY a publié, au mois de mai dernier, son baromètre annuel sur l'attractivité de la France. Celle-ci devient la première destination européenne des investissements étrangers, devant le Royaume-Uni et l'Allemagne.

Cette place de « numéro un » récompense les efforts pour transformer la France en un pays *business friendly* pour les investisseurs. Les réformes ont convaincu les étrangers que la France évolue : la loi travail, la baisse des charges sociales pour les employeurs, les facilités de visa pour les entrepreneurs de la tech, etc.

La crise de la Covid-19 gâche la fête

La crise économique provoquée par la Covid-19 vient gâcher la fête... Comment les investisseurs étrangers se comporteront-ils en 2021 ? L'enjeu est immense : les entreprises étrangères implantées en France emploient deux millions de personnes, représentant 21 % des dépenses de Recherche et développement privées et 31 % de nos exportations.

L'impact sur les investissements immobiliers

Les étrangers constituent environ 6 % des acheteurs immobiliers en France. Cela représente en moyenne 54 000 transactions annuelles, pour un panier moyen de 330 000 €. C'est loin d'être négligeable.

Crise sanitaire et confinements obligent, le marché des investisseurs étrangers décline en 2020. Ainsi, au premier semestre, 1,3 % des acquéreurs en France métropolitaine sont des étrangers contre 1,6 % au 1^{er} semestre 2019.

Dans le Grand Paris, la part de ces acquéreurs est passée de 0,9 % à 0,7 %. En Provence / Côte d'Azur / Corse, où les étrangers non-résidents représentaient 3,8 % au premier semestre 2019, ils ne sont plus que 3,3 % au premier semestre 2020.

« Nous avons néanmoins toujours de la demande par des clients étrangers sur des produits hauts de gamme, des Suisses, des Italiens et des Américains. Aussi des étrangers qui vendent leur bien en France et s'adressent à nous comme une agence internationale », indique Eléa Melchior, directrice de l'Agence Étoile Paris Rive Gauche, membre du WPBC.

Qui sont les étrangers qui investissent en France ?

Les Britanniques restent largement premiers acquéreurs de biens immobiliers en France, leur part étant de 45 % des achats par des étrangers non-résidents en 2019. La part des Belges (19 %), en deuxième position, est restée stable sur un an. Enfin, la part des Allemands continue de progresser pour atteindre 8 % en 2019.

Quid du Brexit ?

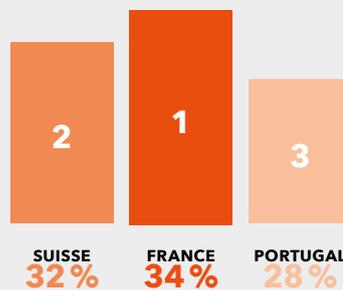
Avec la perte de 11 % de leur pouvoir d'achat en euro, les prix de l'immobilier français sont, pour les Britanniques, 11 % plus élevés.

« Je pensais que les effets positifs du Brexit sur le marché immobilier parisien ou national était un phantasme mais quand je regarde d'où viennent les internautes sur notre site internet, je me rends compte que les consultations depuis le Royaume-Uni sont en énorme croissance », déclare Emmanuelle Sadone, associée de l'Agence Sadone à Neuilly sur Seine, membre du WPBC.

« 4 % des transactions immobilières dans Paris sont réalisées par des étrangers, dont une majorité de Britanniques et sur des secteurs tels que les 6^e et 7^e arrondissements.

LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS ÉTRANGERS EN QUELQUES CHIFFRES

IMMOBILIER DE PRESTIGE : LA FRANCE EST TOUJOURS LE PAYS LE PLUS ATTRACTIF !



LES VALEURS MONTANTES

Australie : 6% (vs 1% en 2019)
Canada : 11% (vs 5% en 2019)
Italie : 12% (vs 10% en 2019)



Source : Baromètre des prix de l'immobilier de prestige Belles Demeures, juillet 2020

Avec – ou depuis – le Brexit, ces investisseurs n'hésitent pas sur les moyens financiers pour acquérir des biens de prestige d'une valeur allant jusqu'à 30 à 35 000 €/ m² » selon Michel Kessler, Directeur de Paris-Seine Immobilier, Paris, membre du WPBC.

Certes les crises sanitaire et sociale présentent une mauvaise image de la France à l'étranger. Notre pays n'en conserve pas moins des atouts : un attrait croissant des entreprises étrangères, la *french way of life*, une position géographique centrale en Europe, des paysages et des écosystèmes rares, un patrimoine culturel remarquable. ●

André Perrissel



Avec le World Property Business Club, offrez-vous une vitrine internationale.

Rendez-vous sur
<https://bit.ly/3oDjaMm>

PROFIL DES ACQUÉREURS ÉTRANGERS

CA des investissements réalisés par des étrangers non-résidents = plus de 5 milliards d'euros



Britanniques
27%



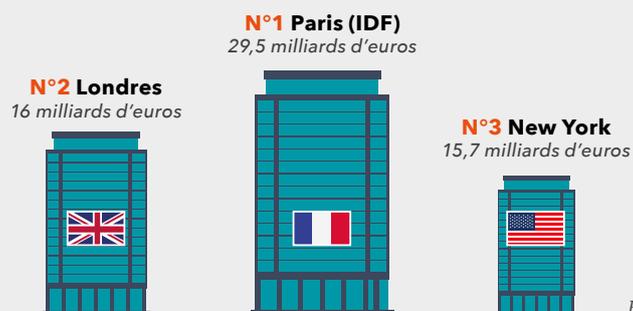
Belges
19%



Suisses
8%

IMMOBILIER D'ENTREPRISE : PARIS DÉPASSE LONDRES EN TERMES DE CAPITAUX ÉTRANGERS INVESTIS

Investissement en immobilier d'entreprise en 2019



Source : BNP Paribas Real Estate

ACTIVITÉS DE LA FNAIM DU GRAND PARIS

Assemblée générale 2020

L'AG 2020 s'est tenue dans un format inédit pour répondre aux contraintes de la crise sanitaire. Retour sur les principaux points qui ont été abordés.

L'actualité était au centre de cette AG un peu particulière, puisque pour la première fois de son histoire, elle a eu lieu en visioconférence. L'occasion pour Michel Platero de faire le point des actions qui ont été menées pour soutenir et accompagner les adhérents de la FNAIM du Grand Paris depuis le début de la crise sanitaire :

« Un certain nombre de personnalités politiques ont salué l'implication de la FNAIM du Grand Paris dans différents chantiers. »

mise à disposition de moyens humains (cellule de soutien), financiers (création d'un fonds de solidarité), techniques (accès à la plateforme Modelo avec signature électronique des actes), organisationnels (guide pour la reprise des activités en sécurité et répondant aux nouveaux critères sanitaires et accès des commandes de masques)...



Cette AG a aussi donné la parole à un certain nombre de personnalités politiques qui ont présenté les projets menés en collaboration avec la FNAIM du Grand Paris et salué son implication dans différents chantiers : rénovation avec l'engagement de rénover

50 000 copropriétés en trois ans, lutte contre les marchands de sommeil avec le plan « Housing first », lutte contre la discrimination avec la charte d'engagement formation, accès à la propriété avec la garantie immobilier solidaire pour les primo accédants... ●

« ON SE DIT TOUT » : DES VIDÉOS POUR RÉPONDRE EN UNE MINUTE ET EN IMAGES AUX QUESTIONS DU GRAND PUBLIC

Dans sa dynamique de digitalisation, la FNAIM du Grand Paris met en ligne sur sa chaîne YouTube, des vidéos de format court (moins d'une minute) qui donnent la parole aux experts de l'immobilier sur un certain nombre de sujets d'actualité. Lancée le 8 octobre, cette formule baptisée « On se

dit tout » donne des conseils et des solutions à partir d'une question simple. Les sujets ne manquent pas.

D'ores et déjà, plusieurs vidéos sont accessibles : quitter la ville pour la campagne, participer à une AG de copropriété en

période de confinement. D'autres sont en cours de préparation sur plusieurs sujets : trouver un garant, connaître les garanties locatives, maîtriser ses charges de copropriété, être accompagné par son syndic pour une rénovation énergétique, acheter son premier bien... À suivre! ●

8^e OBSERVATOIRE DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Après deux années de hausse consécutives, les charges sont à la baisse.
Une bonne nouvelle pour les Parisiens !

Comme chaque année depuis 2013, la FNAIM du Grand Paris a publié les résultats de son observatoire des charges de copropriété. Cet outil est un des premiers observatoires par la taille de l'échantillon étudié (82 074 lots soit 2 920 immeubles). Sa fiabilité vient de sa méthodologie fondée sur les écritures comptables extraites directement de la comptabilité de 367 syndicats parisiens. Analysant la répartition et l'évolution des charges, il donne des clés aux syndicats dans la gestion de leurs copropriétés et leur permet de conseiller au mieux leurs clients.

Après deux années de hausse notamment due à l'augmentation des tarifs de l'eau et de l'électricité, l'indice enregistre une baisse de 0,54 %. Elle trouve son origine dans deux facteurs principaux : les actions des syndicats telles que les négociations de contrats des prestataires et une baisse des impôts.

Dans le détail, le poste Impôts et taxes a le plus baissé : - 6,81 %. Cela est dû à la réforme de la taxe d'habitation amorcée en 2019, qui impacte les copropriétés disposant d'un gardien logé. Ensuite, ce sont les assurances



© Andrii Yalanskyi / iStockphoto

(- 5,04 %), résultat de la convention IRSI qui permet une meilleure répartition de la prise en charge des sinistres entre les assureurs. Viennent ensuite l'eau (- 2,76 %), les contrats de maintenance (- 2,01 %), les autres honoraires et frais (- 2 %) ainsi que l'électricité (- 1,17 %).

En ce qui concerne les postes en hausse, ce sont les frais de personnel qui augmentent le plus entre 2018 et 2019 : + 4,90 %, le chauffage, l'énergie et les combustibles (4,2 %), et les frais d'administrations et honoraires (+ 2,13 % fortement impactés par la hausse des frais d'affranchissement de 10,53 %). ●

AGENDA

FÉVRIER

• 2 février (17h)

Délégation départementale
Paris. Réunion et formation

• 11 février (17h)

Réunion spéciale Syndics
et Administrateurs de biens :
« Les partenaires de la FNAIM
Grand Paris répondent
à vos questions ».

MARS

• 18 mars (17h)

Réunion spéciale Syndics
et Administrateurs de biens :
« Les partenaires de la FNAIM
Grand Paris répondent
à vos questions ».

LA FNAIM DU GRAND PARIS SUR BFM BUSINESS

Pour la deuxième fois, la FNAIM du Grand Paris a été l'invitée le 12 novembre dernier, de l'émission *La Carte Immo* sur la chaîne TV BFM Business. Cette nouvelle émission a abordé le thème de l'investissement dans un local commercial. Michel Platero a ainsi pu rappeler l'importance de l'agent immobilier pour accompagner son client dans la recherche d'un local. Présentant les avantages financiers de ce type d'investissement dont la rentabilité est 50 à 70 % supérieure à celle d'un appartement du même prix, il a également donné ses conseils : investir de préférence dans un local déjà loué, bien choisir son emplacement et son locataire, éventuellement investir en SCI. ●

CLUB DES PARTENAIRES



Batisanté : votre partenaire sécuri

En gérant des problématiques concernant les parties communes des immeubles, Batisanté simplifie la vie des professionnels de l'immobilier et assure la protection des bâtiments et de leurs habitants.

QUI EST BATISANTÉ ?

Batisanté est une société française qui agit dans quatre domaines :

- ▶ La protection contre l'incendie
- ▶ La protection contre les nuisibles
- ▶ La conformité réglementaire
- ▶ Les dépannages et travaux de plomberie, électricité et système de ventilation



POURQUOI CHOISIR BATISANTÉ ?

Nos clients nous choisissent pour deux raisons principales :

Le professionnalisme de nos équipes

Nos techniciens sont des spécialistes expérimentés aux compétences certifiées : applicateurs hygiénistes certifiés, diagnostiqueurs et experts ascenseurs certifiés, techniciens incendie dotés d'un CAP spécialisé, plombiers, aéroliciens et électriciens expérimentés.

La traçabilité dématérialisée de la gestion des risques

Nos outils digitaux internes sont source d'efficacité : tablettes techniciens (traçabilité en temps réel des interventions), portail web (accès client aux informations sur la gestion des risques du parc immobilier), interfaces de programmation (API) pour un échange d'informations automatisé.

BATISANTÉ ET LA FNAIM ?

C'est une histoire de confiance réciproque qui s'inscrit dans la durée... Nous sommes partenaires de la Chambre FNAIM du Grand Paris depuis plusieurs années et travaillons avec les Chambres Picardie, Nord Pas-de-Calais, Haute et Basse Normandie et Provence Alpes Côte d'Azur. Dans ce cadre, nous développons des offres tarifaires packagées pour mieux répondre aux problématiques des adhérents Fnaim.

té



© Yves Damini - Actionmedia

37

Notre atout
« Small is Smart » :
l'agilité d'un artisan
local, réactif et proche
de ses clients et la
force d'un groupe
multi-spécialisé et
digitalisé.

BATISANTÉ EN QUELQUES CHIFFRES

300
techniciens
spécialisés

250 000
interventions
par an

**Plus
de 100**
types
d'interventions
techniques

70 000
immeubles
sur tout le
territoire
national

6 000
clients

50
commerciaux
dédiés,
interlocuteurs
uniques

Vos demandes urgentes ou devis
gratuit sur www.batisante.fr

CLUB DES PARTENAIRES

Le Club des partenaires de la FNAIM du Grand Paris

Le Club des partenaires de la FNAIM du Grand Paris, créé en 1998 et animé par Brunot Mourot, secrétaire général de la FNAIM du Grand Paris, a un triple objectif :

- Apporter aux 1 500 adhérents de la FNAIM du Grand Paris des offres de service adaptées à leurs besoins et à ceux de leur clientèle.
- Partager avec les partenaires une vision commune du développement des marchés immobiliers en Île-de-France et à l'international par des échanges d'informations pertinentes.
- Valoriser l'image des professionnels de l'immobilier et des entreprises de ce secteur.

Aujourd'hui, 18 entreprises appartenant à des secteurs d'activité connexes à l'immobilier et à l'habitat sont adhérentes à ce Club. ●



MuséoParc
ALÉSIA
présente

EXPOSITION

Dates et horaires
sur alesia.com

Dans les cuisines d'Alésia

MuséoParc Alésia
21150 Alise-Sainte-Reine
www.alesia.com



Photo réalisée avec l'aimable autorisation de SAS Lacanche

J'AI LE RÉFLEXE GAGNANT AVEC LA GLI GALIAN !



100% accompagné :

Un interlocuteur de la souscription à la gestion du sinistre

100% certifié :

La vérification des pièces transmises et l'obtention d'un agrément sous 24h pour valider le dossier locataire.

100% garanti :

La certitude que votre sinistre* sera pris en charge.



www.galian.fr



* Sous réserve que le locataire en place ait obtenu l'agrément GALIAN. Prise en charge du sinistre après envoi du dossier dans les délais impartis.