

Professions IMMOBILIÈRES



Numéro 158 - Avril-mai-juin 2021 - www.fnaim-grand-paris.fr

DOSSIER PAGE 18

Les grandes
tendances

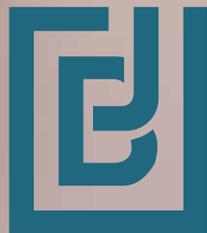
GRAND PARIS PAGE 12

La Banque postale s'engage
avec la Métropole

**INFOS
PROFESSIONNELLES** PAGE 30

Mise en place du Comité
social et économique





Batalha Jordan

Rénovateurs d'espaces

RÉNOVATIONS INTÉRIEURES

**PEINTURE, MENUISERIES, ELECTRICITÉ,
PLOMBERIE, SOLS ET PARQUETS...**

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,
André Perrissel

Réalisation

Agence Kaolin
agencekaolin.com
01 71 24 63 64

Rédaction

Frédéric Fonfroide de Lafon

Création graphique

Bénédicte Bruel

Mise en page

Émilie Caro

Secrétariat de rédaction

Louise Dubois

Publicité

01 71 24 63 64

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

« ÉPARGNE COVID » : LES FRANÇAIS FONT DES PROJETS IMMOBILIERS AVEC LEURS RÉSERVES

Selon un récent sondage IFOP, plus d'un quart des Français qui disent avoir plus épargné depuis un an, veulent investir dans la pierre.

Environ 110 milliards d'euros : c'est l'épargne accumulée par les Français en 2020, selon la Banque de France. À laquelle il faudra ajouter quelque 55 milliards pour 2021. Soit au total, environ 165 milliards d'euros. Une somme très importante qui, si elle était réinjectée massivement dans l'économie, pourrait générer bien plus de croissance que les 5% anticipés pour le moment par le gouvernement.

Parmi ces ménages qui ont épargné, ils sont 28% à citer l'immobilier en premier lorsqu'on leur demande

pour quel projet ils utiliseraient leur surplus d'épargne. Dans ces profils de ménages, on retrouve beaucoup de personnes possédant déjà une résidence principale et qui envisagent dès lors d'acheter une résidence secondaire ou un logement destiné à être mis en location. Si tel est le cas, les villes moyennes, qui ont le vent en poupe, ces derniers mois, auront une carte à jouer.

À nous d'être prêts et d'être à l'écoute des nouvelles attentes pour accompagner nos clients et satisfaire leurs attentes. ●

SOMMAIRE

6 DEUX MOIS D'ACTU

Loi de finances 2021 : les principaux changements pour l'immobilier
MaPrimeRénov'

12 GRAND PARIS

La Banque postale s'engage avec la Métropole

16 REGARDS CROISÉS

Accompagner les Franciliens



© Sabrina Budon



© Gorodenkoff Productions OU/ iStockphoto

DOSSIER

18 LES GRANDES TENDANCES

Les cinq grandes tendances sociétales à surveiller...

Les tendances qui pointent dans l'immobilier

Les matériaux du futur

Les tendances qui bousculent les baux commerciaux

25 POINT DE VUE DE LA CHAMBRE

Plaidoyer pour sortir de la crise

30 INFOS PROFESSIONNELLES

Mise en place du Comité social et économique

32 DU CÔTÉ DE LA FNAIM

À la rentrée 2021, toute la FNAIM dans votre poche!
Le Hub Digital

34 ACTIVITÉS DE LA FNAIM DU GRAND PARIS

La FNAIM Grand Paris sur Clubhouse

36 FNAIM INTERNATIONAL

Agents immobiliers : pourquoi jouer la carte de l'international?

38 CLUB DES PARTENAIRES

Peinteco



© Ezume Images, 2020/ iStockphoto



© Rawpixel Ltd



© DR

DEUX MOIS D'ACTU



© Fitzkes/iStockphoto

EMPRUNT IL Y A DÉSORMAIS AUTANT DE FEMMES QUE D'HOMMES QUI EMPRUNTENT SEULES

Des différences demeurent entre les hommes et les femmes en matière d'immobilier, c'est un fait, notamment dans l'âge d'accession à la propriété ou la perception du marché, mais il n'y a plus guère de différences face à l'emprunt individuel.

Selon *Empruntis*, les femmes représentent désormais près de la moitié de ceux qui empruntent seuls, alors qu'en 2017 elles ne représentaient même pas un tiers des emprunteurs individuels.

Les différences sur le montage financier des opérations immobilières se réduisent également. Le budget consacré par les femmes augmente plus vite que celui des hommes. Et si elles empruntent encore en moyenne 10 % de moins que les hommes du fait des différences de salaire qui perdurent, elles réussissent à constituer un apport personnel qui vient combler cet écart. ●

IMMOBILIER L'ÎLE-DE-FRANCE LIMITE LES DÉGÂTS

La crise sanitaire, que nous connaissons depuis un an maintenant, a largement perturbé le marché du logement. Mais, contre toute attente, la catastrophe annoncée par de nombreux spécialistes ne s'est pas produite.

Le marché immobilier francilien a fléchi, certes, mais il a résisté, enregistrant une baisse des ventes de seulement 12 % par rapport à 2019. Avec près de 160 000 logements anciens vendus en un an, l'Île-de-France retrouve des niveaux similaires à l'année 2016. ●

LOI DE FINANCES 2021 : LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS POUR L'IMMOBILIER

Promulguée le 29 décembre 2020, la loi de finances pour 2021 accorde un budget de 16,2 milliards d'euros au logement et apporte son lot de nouveautés. La FNAIM du Grand Paris revient sur l'essentiel.

Investissement locatif : le dispositif Pinel est prorogé jusqu'au 31 décembre 2024 mais l'avantage fiscal va diminuer. À partir du 1^{er} janvier 2023, la réduction d'impôt passera de 12 % à 10,5 % pour un bail de 6 ans, de 18 % à 15 % pour une location sur 9 ans et de 21 % à 17,5 % pour un engagement sur 12 ans. À partir de 2024, l'avantage fiscal passera à 9 % pour un bail de 6 ans, 12 % pour un bail de 9 ans et 14 % pour un bail de 12 ans.

Achat immobilier : le prêt à taux zéro est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022. Mais les revenus du ménage pris en compte sont ceux de l'année d'émission de l'offre de prêt et non plus ceux de l'année N-2.

MaPrimeRénov' : l'aide financière dédiée à la rénovation énergétique des logements est désormais accessible à tous les propriétaires occupants, aux bailleurs et aux copropriétés

jusqu'au 31 décembre 2022, sans conditions de ressources. (Voir encadré p. 8)

CITE : la loi de finances 2021 confirme l'éligibilité au CITE de l'installation de foyers fermés et d'inserts pour un montant forfaitaire de 600 € pour les dépenses engagées en 2020. Elle maintient également le CITE pour les dépenses de travaux engagées en 2018 et payées en 2020, ainsi que les dépenses payées en 2021 si le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis et du paiement d'un acompte en 2019 ou en 2020.

Charge véhicule électrique : les contribuables peuvent bénéficier d'un nouveau crédit d'impôt pour la pose d'un système de charge pour véhicule électrique dans le logement dont ils sont propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit, qu'il s'agisse de leur habitation principale ou secondaire.

Adaptation du logement : la loi proroge pour trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023, le crédit d'impôt pour les dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes et de l'accessibilité du logement. ●

TAXE : HAUSSE SUR LES ABRIS DE JARDIN

Simple cabanon ou petit chalet pour les enfants, l'abri de jardin est taxable dès qu'il dépasse les 5 m². Actualisé au 1^{er} janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction connu à cette date, le montant de la taxe – dite d'aménagement – s'élève, pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021, à 870€ dans les communes de la région d'Île-de-France, soit 10€ de plus qu'en 2020. ●



© MachineHeadz/Stockphoto

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Prévue par la loi ELAN de 2018, la refonte du diagnostic de performance énergétique (DPE) entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

Le DPE est un document qui estime la consommation énergétique d'un logement et chiffre son taux d'émission de gaz à effet de serre. Établi par un professionnel qualifié, il sera obligatoire pour les ventes et les locations afin d'informer votre client sur les caractéristiques environnementales du bien qu'il projette d'acheter ou de louer.

Le DPE devra être intégré au dossier de diagnostic technique (DDT) et être remis à

l'acquéreur ou au locataire lors de la signature de la promesse de vente ou du bail.

Outre une présentation détaillée du logement et de ses équipements, le DPE contiendra une étiquette énergétique et une étiquette climatique ainsi que des recommandations sur la maîtrise de consommation d'énergie, comme des travaux à réaliser par exemple.

À compter de son entrée en vigueur, le DPE sera opposable à l'acquéreur ou au locataire qui pourra ainsi engager la responsabilité du vendeur ou du bailleur si les informations communiquées s'avéraient erronées. ●

LOGEMENTS NEUFS : UN MARCHÉ EN BERNE

Les chiffres de l'année 2020, qui viennent d'être publiés par la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), le confirment : le premier confinement et les différentes mesures de restriction de circulation qui ont suivi ont eu un impact lourd sur les mises en chantier.

Alors que les immeubles collectifs, qui constituent l'essentiel de l'activité des promoteurs, ont enregistré un recul raisonnable de 6,4%, le nombre de permis de construire a baissé de 17%. Les ventes de logements neufs se sont, quant à elles, effondrées de 23% sur un an. « Nous avons perdu 40 000 logements en un an », précise Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI. ●

LES CHIFFRES DU MOIS

+ 6%

13 130 maisons ont été vendues en Île-de-France entre novembre 2020 et janvier 2021, soit une croissance de 6%.

Source : Notaires du Grand Paris

3 116 000

C'est, d'après l'INSEE, le nombre de logements vacants en France. Cela représente environ 8,4% des 37 millions de logements du parc immobilier français.

5 000 €

C'est le prix au m² visé par la Ville de Paris pour permettre aux familles de classe moyenne d'accéder à des logements en propriété.

2 000

C'est le nombre de logements vétustes rénovés avec l'aide de la Fondation Abbé Pierre depuis 2012.

DEUX MOIS D'ACTU

MAPRIMERÉNOV'

Afin de rendre les options de rénovation plus simples et plus abordables, en particulier pour les ménages aux ressources modestes, le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est progressivement transformé en MaPrimeRénov'.

Depuis janvier 2020, les ménages dont les ressources sont modestes pouvaient bénéficier de MaPrimeRénov' pour des dépenses de rénovation énergétique du logement dont ils sont propriétaires et qu'ils occupent à titre de résidence principale (à condition que celui-ci ait plus de deux ans).

Dans le cadre du plan de relance de l'économie qui fait suite à la crise sanitaire de la Covid-19, le dispositif est étendu à tous les ménages qui occupent ou louent le logement qu'ils font rénover, quels que soient leurs revenus, pour des travaux engagés à compter d'octobre 2020. Les propriétaires aux ressources intermédiaires et supérieures qui occupent leur logement peuvent déposer leur dossier de demande d'aide depuis le 1^{er} janvier 2021. Les propriétaires qui louent leur logement pourront déposer leur dossier à compter de juillet 2021.

Les travaux collectifs en copropriété bénéficient d'un dispositif d'aide *ad hoc* : une aide unique versée au syndicat de copropriétaires. Déjà ouverte précédemment aux copropriétés fragiles ou en difficulté via le programme Habiter mieux copropriétés de l'ANAH, cette aide, rebaptisée MaPrimeRénov' copropriétés, est étendue à toutes les copropriétés, indépendamment des ressources des copropriétaires et de leur statut d'occupant ou de bailleur, pour des travaux engagés à compter d'octobre 2020.

MaPrimeRénov' subventionne les dépenses d'acquisition et de pose d'équipements facturées par l'entreprise ayant fourni et installé les équipements ainsi que certaines prestations de rénovation énergétique.

Ces équipements et matériaux doivent, pour être éligibles au dispositif, satisfaire à des critères de performance précisés à l'article 18 bis de l'annexe IV du Code général des impôts.

Depuis le 1^{er} janvier 2021, sont également éligibles les prestations de rénovation globale et d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). ●

EMPRUNTS BAISSE IMPORTANTE DES PRÊTS ACCORDÉS

La Banque de France vient de publier ses données sur la production de crédits à l'habitat du mois de janvier 2021. Elle a chuté de 21 %, passant de 23,3 milliards d'euros en janvier 2020 à 18,4 milliards d'euros en janvier 2021.

Sur un mois, la production de crédits est également en baisse. Elle a reculé de 9 % soit de 18,4 milliards d'euros à 20,2 milliards d'euros entre décembre 2020 et janvier 2021. ●

HABITAT SOCIAL AGRÈMENTS 2020 EN FORTE BAISSÉ

Lors de leur Assemblée des territoires, les associations régionales HLM, réunies au sein de la FNAR, ont dressé un bilan des agréments HLM 2020. Un point bas historique a été atteint avec 87 246 logements agréés, en baisse de 17 % par rapport à l'année 2019. Il faut remonter à 2005 pour trouver un total d'agréments aussi faible. ●

ATTRACTIVITÉ TOUTES LES RÉGIONS GAGNENT, SAUF L'ÎLE-DE-FRANCE

L'Île-de-France se vide de ses habitants qui orientent de plus en plus leurs recherches immobilières vers d'autres régions et elle ne fait plus recette auprès des provinciaux. La baisse du volume des recherches dont fait l'objet l'Île-de-France est de 10 % en un an. Pour de nombreux analystes, la métropole parisienne n'intègre même plus le top 10 des métropoles françaises les plus attractives. ●



VERS LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Avec le développement du télétravail né de la crise sanitaire, les observateurs parient sur une augmentation de la vacance de bureaux. C'est dans cette conjoncture qu'Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du logement, propose de transformer les locaux tertiaires inadaptés en habitations. Facilitée par la loi Élan, cette reconversion répond à un double intérêt : produire davantage de logements et limiter l'étalement urbain. ●

BAROMÈTRE DES PLAINTES DES SAISINES DE PLUS EN PLUS NOMBREUSES

C'est l'une des conséquences des mesures limitant la circulation des Français : les plaintes de locataires et de propriétaires mécontents n'ont jamais été aussi nombreuses, d'après la Confédération générale du logement. Les nuisances dues aux réparations et aux travaux arrivent en tête du classement (12 % des plaintes reçues) devant la non-restitution du dépôt de garantie et la contestation des factures de remise en état (10 % des plaintes), et le non-respect du préavis lors du congé (7 %). ●



© Tero Vessalainen / iStockphoto

ARTIFICIALISATION DES SOLS : L'ÎLE-DE-FRANCE FAIT FIGURE D'EXCEPTION



© Johnny007pan / iStockphoto

Depuis le Plan biodiversité de 2018, le Gouvernement français s'est fixé l'objectif « Zéro artificialisation nette », affichant un objectif de neutralisation des impacts des villes sur la biodiversité et le changement climatique.

Région dense par excellence, l'Île-de-France fait toutefois figure d'exception en matière d'artificialisation des sols, comme en témoigne l'étude menée par l'Institut Paris Région. Ainsi, seulement 590 hectares nets ont été consommés en 2017, correspondant à 840 hectares brut artificialisés auxquels doivent être soustraits les 250 hectares renaturés.

La Fédération des promoteurs immobiliers francilienne rappelle dans un communiqué que l'Île-de-France a la plus faible artificialisation de France au regard de l'activité accueillie : 133 m² étaient artificialisés par habitant et emploi en 2015 pour une moyenne nationale de 460 m² (hors Île-de-France). A contrario, la région Centre Val-de-Loire artificialisait 606 m² par habitant et emploi la même année. ●

DEUX MOIS D'ACTU



© Rido/iStockphoto



78

LE DÉPARTEMENT SE VEUT « EXEMPLAIRE » DANS SES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Pierre Bédier, président du conseil départemental, a dévoilé la liste de 15 collèges qui vont être construits avec un haut niveau d'exigence environnementale. « Nous allons changer notre mode de construction pour tous les bâtiments de nos équipements. Ce sera tout sauf du béton. » Un principe que la collectivité souhaite désormais appliquer à tous ses bâtiments. ●

10



91

ÉVRY VEUT EN FINIR AVEC L'URBANISME DE DALLE

L'urbanisme de dalle en tri-dimension, typique des villes nouvelles des années soixante-dix, vit ses dernières heures à Évry-Courcouronnes. L'agglo souhaite remettre son centre-ville au niveau du sol en démolissant les dalles et passerelles. Le chantier, mené en partenariat avec la communauté d'agglomération Grand-Paris-Sud, s'étalera sur dix ans. ●



92

L'AVENIR DES BLAGIS EN QUESTION

La ville de Sceaux lance une grande consultation citoyenne pour réfléchir à l'avenir des Blagis, ce quartier atypique du nord de la commune. Fondée en 1946, la « commune libre des Blagis » se voulait un contre-pouvoir face à l'urbanisation de la ville avec ses propres institutions. Cette identité, qui a duré jusqu'au milieu des années 50, a été mise à mal par l'urbanisation de la ville. ●



95

SAINT-LEU-LA-FORÊT LIMITE LA VITESSE À 30 KM/H

« Limiter la vitesse des véhicules à 30 km/h, c'est admettre que nos rues sont des espaces urbains supportant de nombreuses et très diverses fonctions de la vie locale. C'est mettre en place un dispositif qui permet de protéger les personnes, de préserver notre environnement et d'assurer la promotion des modes alternatifs à la voiture », souligne Sandra Billet, maire de Saint-Leu-la-Forêt. ●

Galian, l'assureur de référence des professionnels de l'immobilier, sécurise les revenus des bailleurs privés

Bailleurs privés : vous pouvez faire assurer vos loyers !

Le leader de la garantie financière des professionnels de l'immobilier avec près de 11 000 clients-sociétaires et 9,6 milliards d'euros de garanties, assureur en garantie des loyers impayés depuis près de 20 ans, propose une offre d'assurance de garantie des loyers impayés très compétitive.

La particularité ? Cette offre est proposée par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier. Elle allie l'expertise métier de l'administrateur de bien à la vision du risque d'un assureur spécialisé.

Nouveautés : GALIAN délivre désormais aux administrateurs de biens un agrément du locataire qui vaut droit à indemnisation en cas de sinistre et règle mensuellement les loyers impayés. Focus sur ces deux services, offerts et inclus dans le contrat.

Garantie des loyers impayés :

un levier business incontournable

« En lui confiant la gestion de son bien, le propriétaire attend du professionnel de l'immobilier la sécurité de son rendement locatif », rappelle Gérard Col, président de GALIAN. Une assurance de garantie des loyers impayés offre au propriétaire une protection de son revenu et permet dans le même temps au gestionnaire immobilier d'apporter au propriétaire un conseil essentiel. « Une caution physique n'est pas assez protectrice pour un propriétaire car elle reste soumise aux aléas de la vie. Elle peut devenir insolvable, mourir, refuser de payer... Elle ne garantit pas à long terme le paiement des loyers en cas de défaillance du locataire », constate Gérard Col. Les autres solutions imposent souvent des critères qui complexifient l'opération de garantie et ne sont pas efficaces lorsqu'un sinistre apparaît.

Une nouvelle GLI différenciante sur le marché

Aujourd'hui, la vérification de la solvabilité des locataires repose sur l'entière responsabilité des cabinets d'administration de biens qui sont confrontés à des difficultés qui les obligent à des vérifications auxquels ils ne sont pas toujours préparés, du fait de documents parfois habilement falsifiés. « Le risque pour l'agence est alors de faire face à un refus d'indemnisation de la part de l'assureur », explique le président de GALIAN. Pour contourner cet écueil, la garantie des loyers impayés de GALIAN propose un service qui valide non seulement la solvabilité mais assure aussi un contrôle des documents justificatifs produits par les locataires. « Nos clients nous transmettent les éléments du dossier locataire, ce qui nous permet de vérifier si le candidat rentre dans les critères d'éligibilité. Nous vérifions également la complétude et la véracité des documents et fournissons à nos clients en 24 heures un agrément attestant de la fiabilité du dossier », précise-t-il. À noter que 15 % des refus concernent des dossiers contenant des faux documents.

Une valeur ajoutée pour les professionnels de l'immobilier

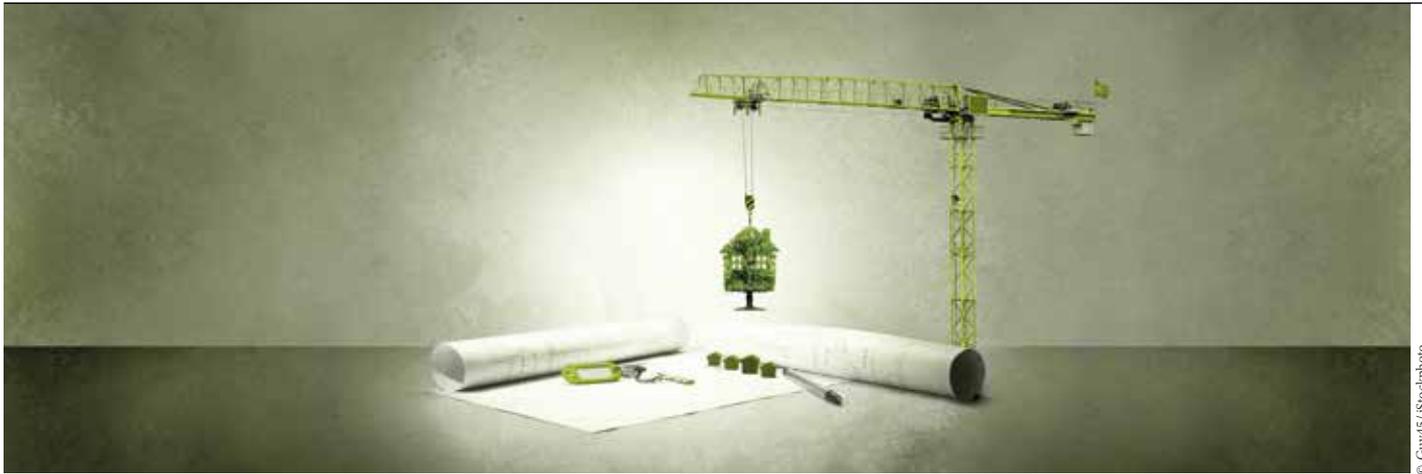
Ce nouveau service, intégré à l'offre sans frais supplémentaire, permet d'alléger les professionnels d'une tâche chronophage et anxiogène. En cas de sinistre, le professionnel n'a plus qu'à transmettre au

moment de la déclaration du sinistre à GALIAN, l'agrément qui lui a été délivré. Les cabinets utilisateurs de la solution sont unanimes : « Ce nouveau service nous incite à proposer plus facilement une GLI. Nous remplissons ainsi parfaitement notre devoir de conseil ». « Notre nouvelle offre outre sa compétitivité et la certitude que le sinistre sera pris en charge, élimine le risque de mise en cause de la responsabilité civile des professionnels pour mauvaise appréciation de la solvabilité des locataires ou manque de diligence dans le contrôle des documents », précise Gérard Col. Autre atout de l'offre : « GALIAN indemnise mensuellement les propriétaires en répondant à un vrai besoin, ce qui constitue un solide argument pour l'administrateur de biens », conclut Gérard Col. En effet, le propriétaire, qui parfois rembourse chaque mois un emprunt pour financer son investissement locatif et paie sa prime d'assurance selon la même fréquence, est fondé à être indemnisé au mois le mois.



Gérard Col,
président de GALIAN

GRAND PARIS



© Guy15 / iStockphoto

La Banque postale s'engage avec la Métropole

C'est au siège de La Banque postale que Philippe Heim, président du directoire, a engagé sa banque à développer des financements adaptés à la rénovation énergétique du tissu pavillonnaire du Grand Paris.

Cette volonté, actée dans une convention de partenariat passée avec la Métropole du Grand Paris le 23 février 2021, vient soutenir une démarche expérimentée à Montfermeil (Seine-Saint-Denis) et Sceaux (Hauts-de-Seine).

Lors de la signature de cette convention, Xavier Lemoine, maire de Montfermeil, a rappelé que sa ville a inventé le « Parcours de rénovation énergétique performante » après avoir constaté que le tissu pavillonnaire était devenu, en partie, un piège à pauvreté. Avec des habitants peu enclins à se lancer dans des travaux de rénovation énergétique jugés complexes et parfois échaudés par des artisans peu scrupuleux.

L'idée du Parcours de rénovation énergétique est de créer de la confiance, souligne l' élu. Nous avons soutenu un artisan qui

« Les administrés sont orientés vers des artisans formés et les agences locales de l'énergie du climat. »

proposait des travaux de rénovation énergétique des combles pour un euro. Puis, nous nous sommes engagés en détaillant

l'intérêt de la rénovation énergétique et en fixant nous-mêmes les rendez-vous avec les habitants intéressés.

Les administrés sont orientés vers des artisans répertoriés par la ville (formés à la rénovation globale via le dispositif Dorémi) et vers les agences locales de l'énergie du climat (Alec) qui accompagnent les propriétaires de pavillons dans le montage des dossiers financiers en mobilisant les aides les plus adaptées. La Banque Postale attribuera des prêts préférentiels pour financer le reste à charge. L'idée est que les gains réalisés grâce aux économies d'énergie obtenues soient égaux au montant des annuités de crédits. ●

PROJETS

85 logements dans un immeuble de bureaux

BNP Paribas Cardif, propriétaire du bien, a confié au promoteur Ogic et à l'architecte Julien Rousseau la transformation d'un immeuble tertiaire de 6 400 m² en logements, à Boulogne-Billancourt, dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière.

Les élus approuvent le programme de réaménagement

La Ville de Paris ambitionne de transformer la Porte de la Chapelle en une place publique de rayonnement métropolitain. Le projet prévoit l'élargissement des trottoirs de l'avenue de la Porte-de-la-Chapelle, la modification des carrefours et la création d'un parvis devant le campus Condorcet.

Le tunnel du prolongement sud est terminé

Le tunnelier Allison est arrivé à la station Maison-Blanche (Paris XIII^e). Cette étape marque la fin des creusements des 14 km de tunnel du prolongement de la ligne 14 sud, pour relier la station Olympiades à la future station Aéroport d'Orly.

Une seconde vie pour le site de Renault

Après que Renault a confirmé le transfert de son activité choisyenne à Flins, la ville de Choisy-le-Roi se mobilise (avec le soutien de la CCI) pour transformer l'activité du site en pôle d'économie circulaire, misant sur un positionnement diversifié en termes d'activités.

UNE ÉVOLUTION DISPARATE DU MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

En un an, le nombre de logements neufs disponibles à la vente a été divisé par deux en Île-de-France. Mais la situation est loin d'être homogène.

17 300 logements neufs ont été commercialisés en Île-de-France fin 2020 contre plus de 27 000 biens fin 2019, d'après la Fédération des promoteurs immobiliers d'Île-de-France.

Les professionnels expliquent cette tendance par le manque de volonté des maires de construire davantage de logements. Une réticence qui s'est particulièrement fait sentir au cours des dernières élections municipales. Les élus locaux ont délivré moins de permis de construire en période électorale, leurs électeurs étant de plus en plus nombreux à s'opposer à la densification des populations ou à la bétonisation de leur ville. Par ricochet, cette pause électorale a fait chuter le nombre de nouveaux logements arrivant sur le marché.

Sur la période décembre 2019-décembre 2020, l'offre est passée de 441 à 177 logements à Melun par exemple. Une situation qui illustre une tendance lourde. Les logements neufs se raréfient en Île-de-France.

A contrario, quelques rares communes dépourvues de programmes neufs fin 2019 ont vu arriver des biens sur le marché en 2020. En petite couronne, on peut citer Bagneux, Meudon, Le Bourget ou Saint-Denis. En grande couronne, Bondoufle, Montigny-lès-Cormeilles ou Guyancourt profitent de cette aubaine.

Peu deancements sont programmés en ce début d'année. La Fédération des promoteurs immobiliers d'Île-de-France mise sur une reprise des mises en vente à la fin du deuxième trimestre mais reste à savoir dans quelles villes ces nouveaux projets se réaliseront. ●

LA VIE ÉPHÉMÈRE D'UNE ZAD CONTRE LE PROJET DE GARE

Vivement contesté depuis des années par un front de plus en plus large d'opposants, le mégacomplexe de loisirs et de commerces Europacity était devenu malgré lui un symbole de l'artificialisation des terres agricoles au profit de grands projets inutiles.

Abandonné par le Gouvernement après le troisième Conseil de défense écologique, le projet ne verra pas le jour mais l'urbanisation de cette zone agricole du Val-d'Oise demeure.

Dans ce contexte, un collectif citoyen s'était structuré le 7 février 2021 pour déclarer le triangle de Gonesse « Zone à défendre ». Il s'opposait notamment au projet de gare du Grand Paris, jugée inutile.

Plus de 11 000 personnes, dont plusieurs élus locaux, s'étaient engagés, mais le tribunal de Pontoise, saisi par Valérie Pécresse, présidente de l'établissement public foncier d'Île-de-France, a ordonné le vendredi 19 février dernier l'expulsion des militants du Collectif pour le triangle de Gonesse, sous astreinte de 500 euros par jour de retard. ●



GRAND PARIS

QUID DE L'EFFET COVID ?

La crise sanitaire et le premier confinement ont profondément modifié les recherches de logements. Le Grand Paris n'y échappe pas.

Le développement du télétravail a, sans nul doute, bouleversé la nature des recherches de logements avec, en ligne de mire, l'achat d'une maison. Une évolution qui pousse les acheteurs potentiels à dédaigner Paris pour la banlieue.

**Les recherches explosent :
+ 19 % pour les
appartements et + 81,6 %
pour les maisons.**

Les balcons parisiens ne suffisent plus et dans cette recherche du graal, c'est la grande couronne qui tire son épingle du jeu. Dans les quatre départements qui la composent (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne et Val-d'Oise), les volumes de transactions sont en hausse de 18 % pour les appartements et de 9 % pour les maisons

(soit +13 % au global) en comparaison de la moyenne de ces dix dernières années.

Les recherches explosent : + 19 % pour les appartements et + 81,6 % pour les maisons. Il est vrai que ces quatre départements proposent tout ce que les acheteurs recherchent aujourd'hui : des maisons, des appartements avec des surfaces plus grandes, des prix plus accessibles et une urbanisation moins dense. C'est un peu la campagne à côté de Paris avec une offre de transport en commun alléchante.

Côté prix, les notaires enregistrent une hausse de 5,2 % sur un an pour les appartements en grande couronne, avec des augmentations par département comprises entre 4,3 % (Seine-et-Marne) et 6,3 % (Val-d'Oise). Les prix des maisons augmentent encore plus vite, avec un renchérissement de 6,2 % en moyenne du prix de vente des maisons (de 5,8 % pour l'Essonne à 6,5 % pour la Val-d'Oise). ●

VERS LA COMPOSITION D'UN PÔLE MÉTROPOLITAIN

En ce début d'année, Patrick Ollier, président de la métropole du Grand Paris, revient sur sa proposition de création d'un pôle métropolitain rassemblant la quinzaine d'intercommunalités qui bordent la Seine, de Paris au Havre.



Patrick Ollier.

Ce souhait, il le chérit depuis plusieurs années. Déjà lors de ses vœux 2020, il rappelait qu'il avait proposé à ses collègues des EPCI limitrophes de la Métropole de dire ensemble, « non pas, qu'est-ce que la Métropole va nous prendre ? Mais qu'est-ce que la Métropole peut nous donner et nous apporter ? ».

Son projet s'appuie sur des conventions stratégiques permettant de déterminer les programmes qui permettront à la Métropole d'aller dans des territoires périphériques. Il faut que la Métropole du Grand Paris regarde plus loin et voie comment l'intelligence collective peut lui permettre de tendre le bras pour travailler avec ceux qui sont en aval du fleuve, précise-t-il. « Je trouve tout à fait stupide les querelles de périmètre car il y a une réponse à cela qui s'appelle l'aménagement du territoire. J'y suis très attaché. » ●



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

CERTIFICATION QUALITÉ COMMERCIALE (CFC) N° 142 2019 111 - SIRET : 438 1482 000017

15

DE LA PORTE MAILLOT À LA PLACE MAILLOT

La gare RER E se creuse sous la Porte Maillot. À l'issue des travaux, prévue en 2022, la « porte » se transformera en place publique. Le projet de reconfiguration a pour ambition de rétablir l'Axe Majeur. Le giratoire laissera ainsi place à un nouvel axe agrémenté d'un terre-plein central, aligné sur les avenues de la Grande Armée à Paris et du Général de Gaulle à Neuilly-sur-Seine. ●

LE CHAT S'INSTALLE SUR LES CHAMPS

« Le Chat » de Geluck investit les Champs-Élysées jusqu'au 9 juin 2021. L'exposition en plein air va faire du bien au moral à l'heure où les musées et les expositions sont fermés. Vingt sculptures de 2,7 m sont présentées sur la plus belle avenue du monde. « À travers ces vingt pièces, j'espère apporter au public la poésie surréaliste que nous affectionnons en Belgique », confie Geluck. ●



© Agence Kaolin

Accompagner les Franciliens

Rencontrer **Éric Berger** et **Michel Platero**, c'est rencontrer deux acteurs qui œuvrent pour le quotidien des Franciliens. Le premier représente la société civile et participe pleinement à l'administration de la Région. Le second représente les professionnels de l'immobilier qui accompagnent les hommes et femmes de la région dans leurs projets de vie.

16



© Alain Kernevez

Éric Berger est actuellement Président du Ceser d'Île-de-France dont il est membre depuis 2004 ; son engagement régional est de longue date. Il a été président de la Fédération régionale des travaux publics d'Île-de-France et président du MEDEF d'Île-de-France.



© Valentin Gedin

Michel Platero est Président de la FNAIM du Grand Paris depuis 2018. Il a renforcé sa contribution à la politique de la Région Île-de-France en devenant conseiller logement du Ceser au sein de la commission Cadre de vie, habitat et politique de la ville.

Professions Immobilières : Éric Berger comment voyez-vous le rôle du Ceser Île-de-France ?

Éric Berger : Le rôle du Ceser et sa place dans la collectivité régionale est défini avec clarté par la loi : « Le Conseil régional par ses délibérations et celles de sa commission permanente, le président du Conseil régional par l'instruction des affaires et l'exécution des délibérations, le Conseil économique, social et environnemental régional par ses Avis, concourent à l'administration de la Région ».

Ainsi, le Ceser participe pleinement à l'administration de la Région : ses avis, en de nombreux domaines, sont obligatoires et font partie du dispositif juridique des délibérations régionales.

Composé de femmes et d'hommes représentant la diversité de la société civile, le Ceser fait des recommandations à l'Exécutif et au Conseil régional à l'issue d'une intense délibération collective.

PI : Michel Platero qu'est-ce qui vous a poussé à rejoindre le Ceser ?

Michel Platero : Mon combat pour la construction d'un écosystème du logement,

Le Conseil économique social et environnemental régional (Ceser) d'Île-de-France est une assemblée consultative qui représente la société civile francilienne organisée.

Le Ceser émet des avis sur les politiques publiques régionales et leurs enjeux et apporte ainsi des informations et éclairages aux élus politiques avant leurs votes en Conseil régional. Il contribue aussi à l'évaluation des politiques publiques régionales.

Le Ceser est un lieu de débat, générateur d'idées, grâce au travail de ses 190 membres qui travaillent d'abord en commissions puis en Bureau et en Assemblée plénière.



© Sabrina Budon

à la fois plus juste à l'égard des professionnels et des Franciliens et mieux adapté à notre monde et à nos besoins, est de tous les instants. Comme Président de la FNAIM du Grand Paris, je m'engage au quotidien pour accompagner le plus efficacement possible nos adhérents et pour tenter d'apporter des réponses concrètes aux problématiques rencontrées sur le terrain.

Le Ceser est un autre moyen de défendre des idées. C'est un lieu d'échanges, d'émulation où naissent des propositions impactantes. C'est notamment le cas au sein de la commission Habitat dans laquelle je siège.

PI : Le Ceser fonctionne en commissions ? Autour de quelles thématiques sont-elles organisées ?

Éric Berger : Nos commissions recouvrent les champs d'intervention de la Région. Elles sont par conséquent très diverses et s'attachent à traiter des sujets qui sont en adéquation avec les réalités vécues par les territoires et les habitants, dans leur multiplicité et leurs spécificités. Budget, développement économique, emploi, Europe mais aussi cadre de vie, santé et handicap, éducation et enseignement supérieur, transports et mobilités, aménagement du territoire, culture, tourisme, sports et loisirs, ainsi qu'environnement ou agriculture et ruralité et, pour finir, prospective. Autant de thématiques qui nous permettent d'avoir une approche globale et très riche.

PI : Au sein de la commission Habitat, quels sujets abordez-vous ?

Michel Platero : Nous débattons et analysons une variété de sujets qui concernent la politique régionale. Mais cette

commission a été pour moi le moyen de défendre des idées essentielles, auxquelles je crois et qui voient désormais le jour. Conscients de la difficulté à construire suffisamment de logements intermédiaires sur le territoire régional, le Ceser m'a permis de générer des discussions autour de la question du bail à construction.

« La commission habitat est un lieu de débat qui permet de défendre des idées essentielles. »

Ce dispositif permet de dissocier le terrain du bâti pour faire baisser les prix des logements construits. Aujourd'hui, lorsqu'un promoteur ou un bailleur social construit des logements sociaux, il emprunte à la fois pour financer le terrain, le bâti, et il doit rembourser les intérêts bancaires des prêts contractés. Par conséquent, le prix du logement proposé est élevé. Nous proposons de constituer de grandes foncières régionales publiques (pour certaines elles existent déjà), qui supporteront le prix du terrain. Les bailleurs sociaux n'auraient ainsi plus qu'à financer le bâti. Les loyers perçus rembourseraient à la fois le bâti et les intérêts bancaires (désormais quasi nuls) du prêt contracté.

Récemment, Action Logement a été auditionnée par le Ceser et nous a annoncé un investissement à venir de 2,5 milliards pour la construction de nouveaux logements sur la base de la séparation du terrain et du bâti.

La mairie de Paris a lancé une foncière solidaire qui leur a permis de créer des nouveaux logements mis en vente à moins de 5000 €/m².

PI : Le Ceser d'Île-de-France est donc une boîte à idée pour la région Île-de-France ?

Éric Berger : Plus qu'une boîte à idées, nous sommes une véritable force de propositions pour la Région Île-de-France.

Nous sommes régulièrement saisis par la présidente du Conseil régional sur des thèmes tels que l'économie circulaire ou sur la biodiversité. Et dans ce cas-là, nous rendons alors un avis sur la saisine.

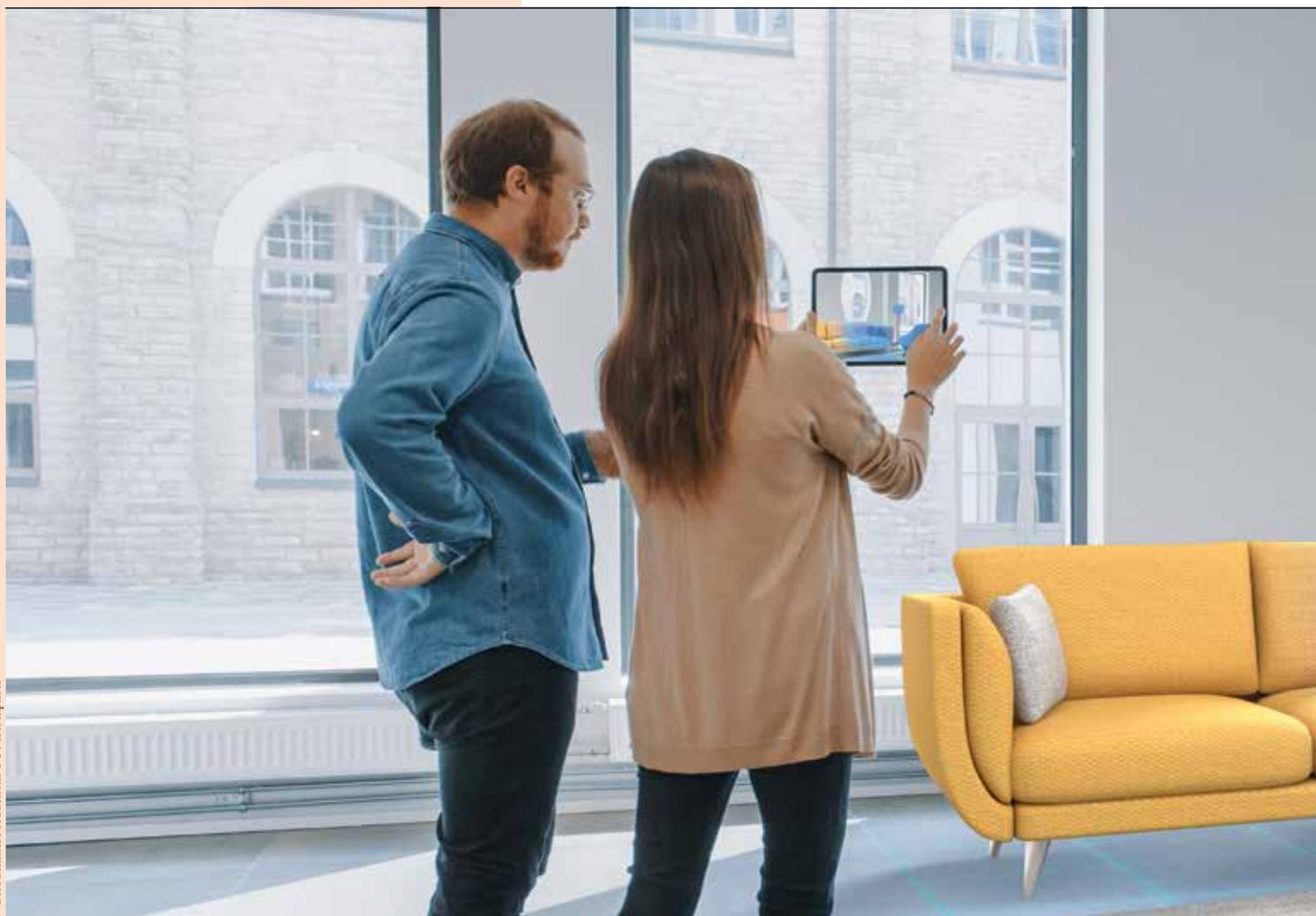
Nous sommes obligatoirement consultés sur les documents budgétaires et financiers, les actions environnementales de la Région et les schémas et plans d'aménagement de celle-ci.

Par ailleurs, lorsque nous identifions des préoccupations émergentes, nous travaillons, à notre initiative, sur un thème choisi : nous rendons alors un avis sur autosaisine.

PI : Michel Platero, diriez-vous que votre engagement au Ceser d'Île-de-France est complémentaire avec votre mandat de Président de la FNAIM du Grand Paris ?

Michel Platero : Parfaitement complémentaire. Il m'arrive souvent d'évoquer au Ceser des problématiques soulevées dans le cadre de ma mission à la FNAIM, qui correspondent à une réalité méconnue. Notre valeur ajoutée, comme conseillers au Ceser, vient de notre connexion avec le réel, avec le terrain. ●

DOSSIER



© Gorodenkoff Productions OU / iStockphoto

- 20 Les cinq grandes tendances sociétales à surveiller...
- 21 Les tendances qui pointent dans l'immobilier
- 22 Les matériaux du futur
- 24 Les tendances qui bousculent les baux commerciaux

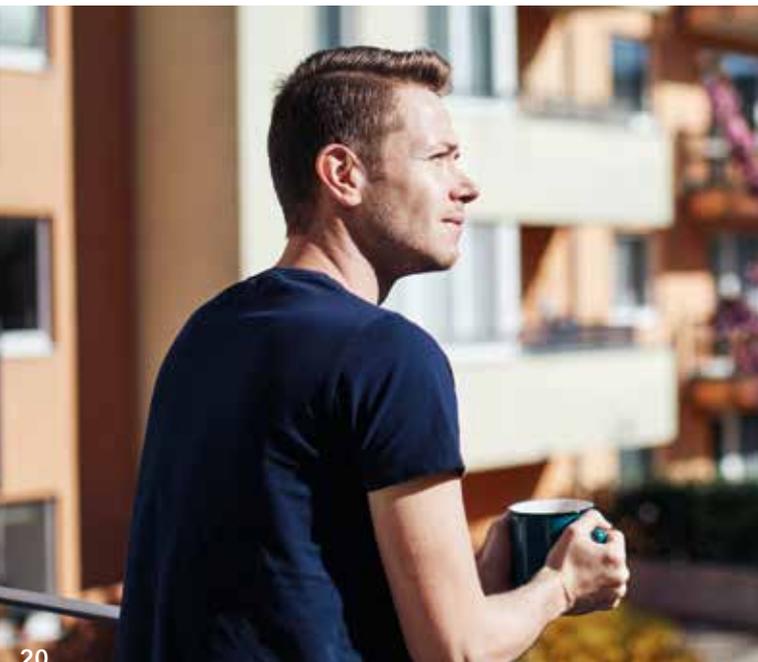
Les grandes tend

La crise sanitaire que nous tr
que nos concitoyens entretien
et la sécurisation des transact
deviennent, notamment, des
Mais qu'est-ce qui se cache vr



ances

aversons a profondément changé le rapport
nent avec le marché immobilier. La confiance
ions, la proximité et le respect de l'environnement
valeurs essentielles lors de la recherche d'un bien.
aiment derrière toutes ces nouvelles attentes ?



© Chalabala / Stockphoto

Les cinq grandes tendances sociétales à surveiller...

La crise de la Covid-19 a engendré de nouvelles tendances chez les consommateurs qui impactent directement les comportements d'achat immobilier.

1. La génération Z

D'ici 2030, la génération Z représentera près d'un tiers de la population active en France et sera le premier moteur de la croissance économique du pays, donc une part importante de la clientèle des agences immobilières et des syndicats. Ce nombre est trop important pour être ignoré car il constitue la génération qui représente l'avenir. Il est à noter que la génération Z est la plus transformée par la crise sanitaire à bien des égards. Les moins de 25 ans ont toujours défendu des valeurs fortes et la pandémie a renforcé nombre d'entre elles, comme l'impact environnemental ou le vivre ensemble.

2. L'importance de la proximité

Les nouvelles technologies, qui nous ont permis de maintenir l'activité de nos agences et de nos syndicats pendant le confinement, montrent leurs limites. Les consommateurs ont soif de proximité.

Après avoir traversé une période de confinement inédite, la tendance générale est au rapprochement avec sa famille, ses amis,

mais également ses voisins. Alors que chacun apprend à vivre différemment dans un contexte changeant, ces tendances apportent une certaine stabilité. Les futurs acquéreurs apporteront une attention prononcée à l'urbanisation et à la vie de quartier.

« En période de confinement, la tendance est au rapprochement avec sa famille, ses amis, ses voisins. »

3. L'environnement au cœur des préoccupations

La dimension écoresponsable est au cœur des préoccupations depuis un certain temps ; mais, pendant la pandémie, les choses ont évolué. Elle devient un critère décisif dans le choix d'un logement. Cette approche engageante dessine un nouveau paysage immobilier qui devra faire corps avec les aspirations des acheteurs. Acheteurs qui ne

démentent pas, par ailleurs, l'attrait toujours aussi important qu'ils ont pour la pierre.

4. L'importance du bien-être

Le monde entier a dû s'adapter à de nouveaux modes de vie, ouvrant la porte à de nouvelles activités comme le jardinage ou la pâtisserie. En plus de fournir une activité nécessaire, ces activités apprennent aux gens que certaines choses valent la peine de prendre son temps. Cette évolution des mentalités, axée sur le bien-être, est profonde et se traduit d'ores et déjà dans les recherches de logements effectuées sur la toile.

5. L'importance d'un achat plus sécurisé

Le prix est depuis longtemps un élément important de l'acte d'achat. À cette exigence s'ajoute aujourd'hui un paramètre que les consommateurs ne négligent plus : la sécurité.

Un sentiment essentiel puisque 40 % des personnes interrogées prévoient de continuer à faire des transactions en ligne, même au-delà de la pandémie. •

Les tendances qui pointent dans l'immobilier

Parmi les activités B to C, l'immobilier est un des secteurs qui voit son activité grandement modifiée. Une situation de bon augure qui propose aux acteurs des pistes de créativité pour mieux rebondir.

Dès aujourd'hui...

Passer par une agence immobilière digitalisée

Les métiers de l'immobilier, comme beaucoup d'autres, doivent s'adapter à la montée du digital et aux nouveaux usages. D'autant que les acheteurs ne cherchent plus aujourd'hui un bien comme ils le faisaient il y a quelques années. Les nouvelles générations seront enclines à passer par des offres digitalisées synonymes de gain de temps et de transparence, proposant des visuels de vente, de la géolocalisation et des dossiers numériques.

Assister à sa réunion de copropriété en ligne

La participation et le vote lors d'une assemblée générale des copropriétaires étaient jusqu'à présent soumis à une présence physique ou à l'utilisation d'une procuration. La loi Élan permet désormais de participer à une assemblée générale par visioconférence et de voter à distance. Déjà testée par de nombreux syndicats pendant le confinement, cette solution se développera certainement très vite. Elle simplifie les procédures et réduit l'absentéisme. Il suffit de mettre en place une identification sécurisée du copropriétaire et une solution de vote à distance valide et sûre.

... Et demain

Acheter un bien en Bitcoins

Même s'il s'agit d'un épiphénomène, certaines agences immobilières commencent à proposer ce type de transaction à leurs clients. L'un des atouts de cette crypto monnaie est qu'elle permet à ses détenteurs de s'affranchir de « tiers de confiance », c'est-à-dire d'une banque qui habituellement sécurise et fiabilise les opérations entre deux

clients. On passe par la *blockchain*, une sorte de registre informatique décentralisé qui remplit cette fonction et permet de rendre infalsifiable tous types de transactions, y compris celles portant sur des actes juridiques. Il est donc permis d'imaginer que le recours à la *blockchain* pourra permettre d'accomplir toutes les démarches hypothécaires ainsi que la contractualisation d'un transfert de propriété dans le cadre d'une transaction immobilière. Mais, si l'acquisition d'un actif immobilier en Bitcoins est autorisée en France, le passage devant notaire demeure obligatoire.

L'assurance habitation évaluée selon les risques grâce à l'intelligence artificielle

L'arrivée progressive des objets connectés dans les logements (détecteurs de présence, appareils ménagers connectés, capteurs de fuite d'eau, compteurs électriques intelligents, etc.) va offrir une manne d'informations aux assureurs. Couplées à l'intelligence artificielle, ces données permettront d'évaluer les risques et d'établir des contrats adaptés. Cette technologie prédictive a déjà séduit des compagnies aux États-Unis, attirées par la perspective d'arriver peut-être à tarifier le risque d'une manière plus précise qu'aujourd'hui. ●



© Saito Fam / iStockphoto

« Si l'acquisition d'un actif immobilier en Bitcoins est autorisée en France, le passage devant notaire demeure obligatoire. »

Les matériaux du futur

La prise en compte de l'empreinte écologique dans la construction n'est plus un débat. Si elle touche en premier lieu les constructeurs, elle touchera demain les professionnels de l'immobilier à travers les attentes des acheteurs et des copropriétaires.

Les tuiles solaires

Les panneaux solaires sont présents dans nos villes depuis des années mais leur esthétique limite leur développement. Plusieurs fabricants, dont des Français, se sont lancés dans la fabrication de tuiles solaires. Les offres proposent une gamme de tuiles allant de la tuile photovoltaïque à la tuile thermique, en passant par la tuile hybride.

Les tuiles photovoltaïques transforment le rayonnement solaire en électricité. Les tuiles thermiques alimentent les bâtiments en eau chaude (ballon ou plancher chauffant). Les tuiles hybrides combinent production d'électricité et d'eau chaude.

Un best-seller du marché, la tuile « Alpha solaire », délivre une puissance de 150 Wc/m².

Il suffit donc d'une surface de 20 m² de tuiles pour obtenir un rendement identique à celui d'un panneau solaire traditionnel.

Les aérogels pour lutter contre les passoires thermiques

La rénovation énergétique des maisons, immeubles et autres bâtiments du tertiaire constitue un enjeu environnemental et social. Parmi les solutions d'isolation, on pourra bientôt compter sur les aérogels, une composition solide, extrêmement légère et composée à plus de 99,9 % d'air. Mais léger ne veut pas dire inefficace :

aucun matériau ne procure une meilleure isolation thermique.

Les aérogels sont également isolants contre le son et l'électricité. Ils sont aujourd'hui essentiellement utilisés dans des technologies sensibles en raison de leur coût. Mais la baisse rapide des prix les fera arriver prochainement dans l'immobilier.

Les murs végétaux

Esthétique et écologique, le mur végétal est aussi un isolant de premier ordre. Il

offre également une solution parfaite pour redonner un peu de place à la nature, tant recherchée en ces temps de pandémie.

Bien étudié et correctement installé, le mur végétal offre de nombreux avantages : isolation thermique, isolation phonique, filtration de l'air et durabilité importante.

À l'avenir, les murs végétaux se présenteront également sous forme solide. Un travail de recherche sur les champignons débouche sur la création d'un matériau nouveau.



L'approche repose sur une idée simple : faire grandir des champignons dans un moule et récupérer le mycélium (les « racines » du champignon) qui se sera transformé en sortes de briques végétales extrêmement isolantes.

Le graphène

Le graphène compose le graphite, un matériau que l'on utilise pour les mines de crayon, par exemple. Aussi petit qu'un atome, il présente des propriétés hors du commun : microscopique, extrêmement léger et plus résistant que les matériaux de construction actuels.

Son utilisation pourrait diviser par deux la consommation de matériaux sur un chantier, tout en améliorant fortement la résistance et la durabilité des bâtiments.

Un laboratoire anglais a d'ores et déjà mis au point le Concrene en associant le béton et le graphène.



Une solution qui permet d'utiliser moitié moins de ciment et, par ricochet, de diviser par deux la chaleur dégagée lors de la prise du béton.

Le goudron végétal

Un goudron végétal, réalisé à partir d'huiles végétales en remplacement du pétrole, est d'ores et déjà disponible. Pour le produire, on concasse l'enrobé bitumeux existant que l'on mélange à une émulsion végétale avant d'être réappliqué.

Le procédé, qui utilise un liant à base de pin, est applicable à froid, ce qui évite les rejets en CO₂. L'ensemble de l'opération est réalisé sur place grâce à une unité mobile. La matière est renouvelée à 100 %, les transports limités, la gêne aux usagers amoindrie et l'empreinte carbone est massivement réduite.

La solution est très intéressante pour la réfection des allées et des trottoirs des résidences.

Le carton

Si les trois petits cochons nous lisaient, ils diraient : « oh non... ». Mais pourtant le matériau est moins fragile qu'il n'y paraît et il est aujourd'hui possible de bâtir un logement de 90 m² en carton pour 60 000 €, isolation, couverture et ossature en bois comprises.

Pour isoler le carton des intempéries, on le superpose en couche puis on l'enveloppe d'un solide film plastique. Le carton retient naturellement la chaleur et permet de sérieuses économies d'énergie durant l'hiver.

Cette solution permettra aux agents immobiliers de proposer une solution à leurs clients qui viennent d'acheter un terrain et qui cherchent une solution innovante à petit budget. ●

ILS ONT DIT



© Bovita

Emmanuelle Wargon

Ministre déléguée
auprès de la
ministre de
la Transition

écologique, chargée du Logement.
Avoir du mal à payer son loyer, ça peut arriver à tout le monde, surtout dans la période actuelle. Je lance un Observatoire des impayés de loyers pour mieux repérer les foyers concernés. Des aides existent. Si une nouvelle aide est nécessaire, j'y suis prête !



© Bernard Lachaud

Alexandra François-Cuxac

Présidente de
la Fédération
des promoteurs
immobiliers

Les innovations s'invitent déjà dans les modes constructifs, les équipements, les services, l'architecture. Elles se retrouvent aussi dans les nouvelles formes de propriété avec les organismes de foncier solidaire, le démembrement usufruit/nue-propriété, la location-accession ou encore les nouveaux modes de financement.



© AimeeBla

Pierre Vermeren

Normalien,
agrégé et docteur
en histoire

La métropolisation est une recombinaison générale de la répartition des hommes, des espaces et des richesses sur notre territoire. Elle consiste en la concentration des classes aisées, des activités rentables et des *anywhere*. Le modèle des métropoles a rendu les Français étrangers les uns aux autres.

Les tendances qui bousculent les baux commerciaux

Le web ne se contente pas de transformer nos façons de communiquer. Il bouleverse nos habitudes de consommation et transforme le commerce de détail.

Le commerce électronique connaît une forte croissance. L'e-commerce européen devrait atteindre en 2019 un chiffre d'affaires de 620 milliards d'euros selon l'Ecommerce Foundation. Si les consommateurs sont de plus en plus connectés, ils sont également de plus en plus exigeants sur les délais de livraison. Il faut recevoir chez soi l'article commandé, aussi vite que si on l'avait acheté dans une boutique du quartier et avec, si possible, les mêmes conseils et la même expérience que le vendeur du magasin.



Cette évolution des modes de consommation impacte à la fois les marchés de la logistique et de l'immobilier de commerce : les entreprises de vente traditionnelle ayant pignon sur rue intègrent le numérique, les *pure players* du e-commerce investissent dans le physique, des lieux de stockage s'ouvrent au commerce et des magasins se transforment en point de stockage.

Pour répondre aux nouvelles attentes de consommation et aux contraintes organisationnelles, le commerce et la logistique bousculent leurs territoires d'appartenance et inventent de nouveaux concepts. Au sein même du magasin, le temps de la vente pure est révolu. La boutique devient un lieu pour essayer des articles avant de les commander sur Internet ou pour demander des conseils.

Le concept des *pop-up stores*, magasins éphémères, est particulièrement adapté à ce besoin expérientiel.

Côté logistique, le secteur fait face à la rarefaction du foncier et à la concurrence des logements. Il trouve néanmoins des réponses à ces nouveaux défis dans des formats d'entrepôts multiples : il existe désormais de nombreuses solutions logistiques pour permettre un maillage territorial optimal en termes d'efficacité et de rentabilité.

Les messageries ou *cross-docking* se multiplient à l'entrée des villes et participent à la logistique du dernier kilomètre. Tandis que les entrepôts XXL et multi-niveaux s'installent en périphérie et accueillent parfois plusieurs entreprises. Au-delà de l'entrepôt

en lui-même, c'est l'ensemble de la stratégie logistique qui doit être minutieusement pensée pour en faire un outil de compétitivité.

Les nouvelles technologies participent au renouveau du commerce de détail. La logistique gagne en productivité grâce à la robotisation et l'intelligence artificielle (chariot autonome, données prédictives, livraisons par drones ou par véhicules autonomes). Le *retail* propose une expérience client multi-dimensionnelle (réalité augmentée, robots interactifs, hologrammes) et, en parallèle, s'appuie sur une connaissance approfondie du consommateur grâce à l'analyse prédictive du *big data* afin d'améliorer son offre. Tout un programme qui, on le voit, dessine une transformation profonde des baux commerciaux. ●



© Ezume Images, 2020/iStockphoto

Plaidoyer pour sortir de la crise

L'écosystème du logement a été bouleversé par la crise sanitaire dont nous sommes toujours victimes aujourd'hui. Il faut innover, créer, oser pour remettre sur pied l'ensemble du secteur. C'est ce qui a poussé Michel Platero, président de la FNAIM du Grand Paris, à développer quatre propositions audacieuses dans les colonnes de *l'Expansion*.

Les locataires, les propriétaires, les bailleurs, les agents immobiliers, les promoteurs ont tous affronté des situations inédites et ont été contraints de s'adapter. L'année écoulée et les perspectives pour 2021 sont anxiogènes pour de très nombreux locataires qui sont inquiets de leur solvabilité pour les mois et semaines à venir.

La crise touche autant les propriétaires qui sont de plus en plus nombreux à éprouver des difficultés pour rembourser leur emprunt, se retrouvant pour certains dans l'incapacité de louer leur bien. Les bailleurs et locataires commerciaux vivent eux aussi des moments particulièrement difficiles. Nous avons défendu et obtenu, pour la fin de l'année 2020, la mise en œuvre d'un crédit d'impôt à hauteur de 50 % du montant du loyer au bénéfice du bailleur qui offrait un mois de loyer à son locataire. Cette mesure

a été inexploitée. L'administration fiscale a précisé les modalités du dispositif beaucoup trop tardivement pour lui permettre d'être adopté massivement. Nous proposons, vous le verrez, une adaptation du crédit d'impôt pour le premier semestre 2021.

Plus la crise dure et plus le nombre de demandes de logements sociaux explose. Dans le même temps, on observe un ralentissement dans la construction ou la transformation de logements. Les agents immobiliers ont subi pendant des mois la fermeture commerciale de leurs entreprises. Ils ont ensuite été privés du droit de faire visiter leurs biens. Tout l'écosystème a largement été bousculé. Il s'est adapté mais il souffre.

Voici nos propositions pour tenter d'atténuer les effets de la crise, de transformer et relancer cet environnement parfois dysfonctionnel.

POINT DE VUE DE LA CHAMBRE

1. DYNAMISER LE MARCHÉ LOCATIF

Près de 40 % des Français sont locataires. La capacité du marché locatif à proposer un nombre suffisant de logements est un point clé de l'écosystème qui connaît des difficultés accentuées depuis le début de la crise du Coronavirus. Plusieurs éléments peuvent agir sur la fluidité du marché et sa capacité à s'étoffer, notamment :

- *La transformation du permis de louer*
Offrir la possibilité aux professionnels de certifier eux-mêmes les biens avant leur mise sur le marché, en vertu de leur qualité de professionnels agréés (Loi Hoguet), afin d'améliorer l'efficacité du dispositif contre les marchands de sommeil, désengorger les services publics et fluidifier le marché locatif.

« On dénombre à Paris
près de 100 000
logements vacants. »

- *La suppression de l'encadrement des loyers*
L'encadrement des loyers, s'il est louable dans l'intention, a comme effet pervers d'empêcher le renouvellement du parc locatif, de décourager les propriétaires dans la mise en location de leurs biens, et de réduire les investissements locatifs.

- *La suppression ou fléchage de l'IFI pour les logements mis en location*
Afin d'inciter les investisseurs et les propriétaires à se tourner vers la location, nous sommes convaincus de l'intérêt d'imaginer un traitement particulier de l'IFI en matière de location. La FNAIM du Grand Paris propose deux solutions : soit une suppression pure et simple de l'IFI pour

les appartements mis en location, soit un fléchage de l'IFI vers des investissements d'utilité publique (relogement des sans-abris, prise en charge des personnes en situation de dépendance) et rentables.

- *L'incitation fiscale pour les logements vacants*
Plutôt que de taxer les logements vacants, il devient urgent d'inciter fiscalement les

propriétaires à louer leurs logements. On dénombre à Paris près de 100 000 logements vacants. Ce chiffre représente potentiellement un bouleversement du marché locatif à l'échelle nationale. Nous devons imaginer des mesures incitatives pour convaincre les propriétaires de placer leurs biens inoccupés en location. Pour cela, nous proposons la mise en œuvre d'une « aide location ».





© Francesco Rizzato / iStockphoto

2. AIDE À L'ACHAT

Les projets immobiliers sont au cœur de la vie des Français. La crise du Coronavirus a été un révélateur pour beaucoup d'entre eux. Changement de vie, changement d'espace, changement de ville. Le télétravail a été un facteur déclencheur parmi tant d'autres, dans la volonté de beaucoup de Français d'imaginer leur vie différemment. Les agents immobiliers les accompagnent aux mieux dans leurs projets mais au-delà de cette expertise, des aides complémentaires pourraient faciliter les transactions.

La FNAIM du Grand Paris propose :

- *La suppression ou diminution de la TVA sur les échanges de première nécessité pour une période de cinq ans*

La suppression de la TVA pour les produits d'alimentation de base, les produits culturels et toutes les dépenses liées au logement pourrait permettre aux Français d'envisager sereinement leur vie quotidienne et leurs envies d'adaptation à la situation actuelle et à leurs nouveaux besoins. Pour compenser cette suppression de TVA sur les échanges de première nécessité, une hausse de la TVA

sur les autres produits (notamment les produits de luxe) pourrait être envisagée.

- *Une garantie de l'État pour les premiers achats immobiliers*

La FNAIM du Grand Paris propose, pour venir en aide aux populations plus jeunes qui souffrent de la crise actuelle et qui n'ont pas eu le temps de se constituer un apport suffisant pour envisager un prêt longue durée, la mise en œuvre d'une garantie par l'État des prêts bancaires pour les premiers achats immobiliers.

« La suppression de la TVA pourrait permettre aux Français d'envisager sereinement leur vie quotidienne. »

Cette aide pourrait prendre plusieurs formes. Soit une prime rénovation ou une prime énergétique si le propriétaire décidait de louer son bien : le propriétaire pourrait rénover son bien à coût réduit et libérerait ainsi du logement sur le marché. Soit une exonération des droits de succession dans le cas d'une résidence secondaire louée pour une période minimum de 9 ans. Soit, pour les bailleurs parisiens, la signature d'un

« bail MULTILOC » proposé par un administrateur de biens ayant signé le protocole avec la Mairie de Paris.

- *Des incitations pour les locations étudiantes*

La situation pour les étudiants est difficilement surmontable. D'abord du point de vue de la vie sociale mais, également, d'un point de vue économique. Beaucoup ont,

du fait de la crise sanitaire, perdu le travail qui leur permettait de payer leur loyer. La FNAIM du Grand Paris propose, pour tous les propriétaires qui accepteraient de louer gratuitement un logement étudiant à un étudiant, un crédit d'impôt de 50 % du montant du loyer – le loyer abandonné n'ayant pas à être déclaré comme revenu imposable.

POINT DE VUE DE LA CHAMBRE

3. CONSTRUIRE PLUS DE LOGEMENTS

Le manque de logements est un problème qu'aucun responsable public n'a réussi à régler. Les permis de construire sont en chute libre depuis le début de la pandémie.

Entre décembre 2019 et février 2020, le nombre de permis de construire aurait diminué de près de 20% en comparaison à la moyenne des trois mois précédant le premier confinement. Il aurait baissé de 13,2% par rapport à la moyenne des 12 mois précédant le premier confinement.

Chaque année, les demandes sans réponse pour des logements sociaux s'accumulent et l'offre en matière de logements intermédiaires s'amenuise. Nous proposons donc :

« Chaque année, les demandes sans réponse pour des logements sociaux s'accumulent. »

En créant ces foncières qui deviendront autonomes financièrement, nous faisons supporter le poids du financement de nouveaux logements à deux personnes morales distinctes (foncières et bailleurs sociaux). Les deux emprunts longue durée

sont couverts par les loyers perçus. Ainsi, nous démultiplions la capacité d'emprunt et donc la capacité de construction. Avec cette solution, nous pourrions tripler le nombre de constructions de

logements intermédiaires et enfin réduire le coût du logement.

• Investissements d'utilité publique garantis par l'État (sous forme d'emprunt d'État)

2020 est une année record pour l'épargne des Français. Ils ont épargné 90 milliards de plus qu'en 2019 selon la Banque de France. L'État pourrait proposer aux Français des placements garantis et d'utilité publique. La crise va malheureusement mettre en situation de faillite de nombreuses entreprises. L'État pourrait racheter des immeubles de bureaux qui ne se louent plus, des hôtels en

• Le bail à construction

Appliquer le principe du bail à construction pour toutes les nouvelles constructions de logements intermédiaires. Le bail à construction, c'est l'idée de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser les prix des logements à construire. Aujourd'hui, lorsqu'un bailleur social construit des logements sociaux, il emprunte pour financer à la fois le terrain et le bâti et doit en plus rembourser les intérêts bancaires des prêts contractés. En conséquence, le prix du logement reste élevé.

• Des foncières publiques

Nous proposons de constituer de grandes foncières communales ou régionales publiques (pour certaines elles existent déjà) qui supporteront le prix du terrain. Ainsi, les bailleurs sociaux n'auraient plus qu'à financer le bâti. Les loyers perçus serviraient, pour 85% de la somme, à financer le bâti et, pour les 15% restants, à financer le terrain ainsi que les intérêts des prêts contractés.



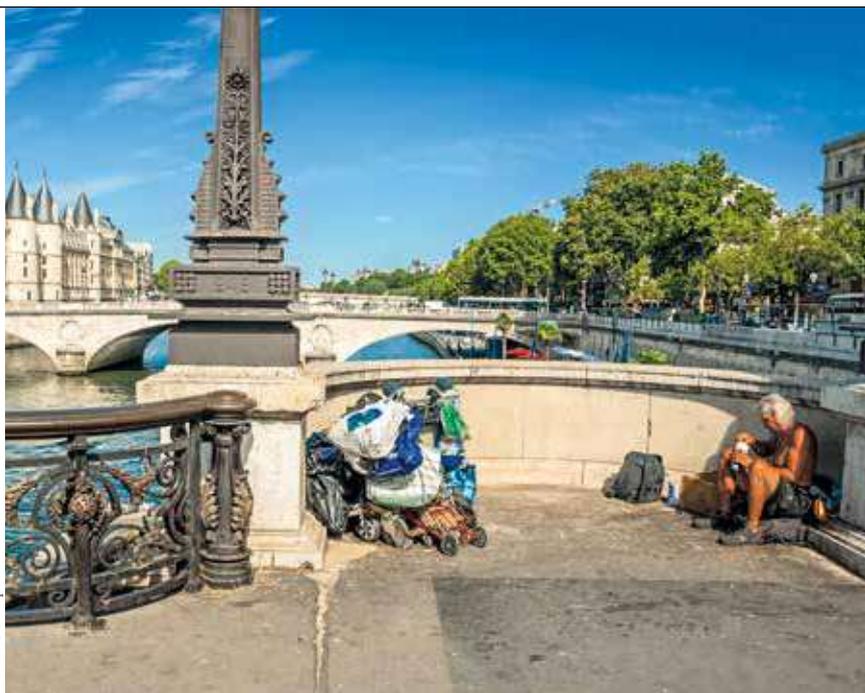
© Jongho Shin / iStockphoto

faillite pour les transformer en logements d'habitation.

- **Des logements spécifiques**

L'État a également un besoin urgent de construire des prisons, des logements pour les sans-abris, des logements spécifiques pour les personnes dépendantes.

L'État pourrait proposer aux Français d'investir dans ces projets d'utilité publique et leur garantir une rémunération de l'investissement de 2,8 % nets d'impôts et une reprise possible au bout de 9 ans. Au-delà de 9 ans, la rémunération passerait à 3,5 % net d'impôts.



© Celli07/istockphoto

4. RELOGER LES SANS-ABRIS

C'est un objectif que tout le monde partage mais pour lequel peu de choses ont été faites. Nous, professionnels de l'immobilier, sommes prêts à nous engager et à mettre à disposition notre expertise pour aider au relogement des sans-abris.

Nous proposons le lancement d'un plan « Un toit pour tous ». La mairie de Paris a annoncé que près de 3 650 personnes dormaient dans la rue. La volonté de la FNAIM du Grand Paris est de proposer une expérimentation pour le relogement des sans-abris dans la région Île-de-France.

La FNAIM du Grand Paris propose de lancer une grande expérimentation sur le modèle du programme « *Housing First* » (Logement d'abord) institué dans l'Utah depuis 2004 et qui a obtenu des résultats records. L'idée est simple : offrir une solution de logement aux sans-abris, tout en économisant de l'argent public. Cette aide n'est pas conditionnée. L'unique condition d'accès serait la justification de ne pas être

en capacité de se loger. Le constat établi par les Américains a été le suivant : un sans-domicile fixe représente un coût compris entre 20 000 et 30 000 dollars à la collectivité par an, en additionnant toutes les dépenses de santé, de sécurité, d'hygiène, d'accueil, de nourriture et de nuisance...

Il faudra, dans un premier temps, estimer le coût que représente un sans-domicile chaque année. Cette estimation représentera l'enveloppe utilisable pour le relogement des sans-domicile.

Il faudra ensuite identifier en Île-de-France des zones aux capacités de logements importantes et au foncier accessible. L'expertise des professionnels de l'immobilier pourrait être précieuse sur ce point. ●



Mise en place du Comité social et économique

Toutes les entreprises dont l'effectif atteint au moins 11 salariés pendant 12 mois consécutifs ont l'obligation de mettre en place le Comité social et économique, nouvelle instance représentative du personnel, depuis le 1^{er} janvier 2020.

Composé de l'employeur et d'une délégation du personnel, le Comité social et économique (CSE) se substitue aux actuels délégués du personnel dans les entreprises d'au moins 11 salariés et aux trois instances, délégués du personnel, comité d'entreprise et CHSCT (Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail) dans les entreprises d'au moins 50 salariés. (Ordonnance n° 2017-1386 du 22 septembre 2017)

Outre l'employeur qui préside l'instance, le CSE comprend une délégation du personnel composée de membres élus, titulaires

et suppléants. Un représentant syndical peut également y être désigné par les organisations syndicales représentatives dans l'entreprise ou l'établissement.

« Les élections du Comité social et économique sont organisées tous les quatre ans. »

C'est à l'employeur qu'il appartient d'organiser les élections de la délégation du personnel du CSE, une fois tous les quatre ans. Son absence d'initiative ou son refus injustifié l'expose à des poursuites pénales.

À LIRE



Guide des grands Parisiens Collectif

Éditions des Magasins Généraux

Alors que le Grand Paris se concrétise, l'éditeur pantinois met à jour son guide pour profiter de toutes les opportunités offertes par la métropole. Mêlant cartes, reportages et interviews, l'ouvrage nous emmène à la découverte des lieux qui font le Paris de demain.



Réparer le futur

Ines Leonarduzzi
Éditions de l'Observatoire

L'auteure, spécialiste en développement durable et stratégie numérique, retrace son parcours en faveur de l'écologie numérique. Elle réconcilie nos usages de la technologie et notre sensibilité citoyenne, pour nous faire entrer avec enthousiasme dans l'ère du numérique résilient.



Les secrets du Grand Paris

Pascal Auzannet
Éditions Hermann

Ancien directeur du développement des lignes RER à la RATP, l'auteur nous livre les clés du processus de décision publique pour comprendre ce qui a permis de lancer les 200 km de lignes de métro supplémentaires en rocade autour de la capitale.



Lorsque le Comité social et économique n'a pas été mis en place, un salarié de l'entreprise ou une organisation syndicale peut, à tout moment, saisir l'employeur pour demander l'organisation d'élections.

Lorsque le seuil de onze salariés a été franchi pendant douze mois consécutifs, l'employeur informe le personnel, tous les quatre ans, de l'organisation des élections (par tout moyen conférant date certaine). Le document diffusé précise la date envisagée pour le premier tour. Celui-ci doit se tenir, au plus tard, le 90^e jour suivant la diffusion.

Les missions du CSE

Le rôle et les missions du CSE marquent une véritable révolution des instances

représentatives du personnel. Dans les entreprises employant entre 11 et 49 salariés, ses missions se rapprochent de celles attribuées aux anciens délégués du personnel.

Elles recouvrent :

- l'expression individuelle et collective des salariés sur les salaires, l'application du droit du travail et des conventions et accords collectifs ;
- la promotion de la santé, la sécurité et des bonnes conditions de travail, en lien avec les formations obligatoires à ce sujet ;
- la possibilité de réaliser des enquêtes concernant les accidents du travail ou les maladies professionnelles ;
- la capacité à saisir l'Inspection du travail ;
- le droit d'alerte. ●



Tous dehors en ville!

Patrick Luneau,
Manon Luneau

Éditions La Salamandre

Vous voulez sortir et profiter du grand air avec vos enfants, à deux pas de chez vous ? Avec *Tous dehors en ville!*, enquêtez dans le quartier, fouinez sous les ponts, pistez l'araignée loup, mangez votre land-art, humez le parc...



Paris à vol d'oiseau

David Foenkinos

Gallimard

Qui n'a jamais rêvé de Planer au-dessus des immeubles, se poser sur le génie de la Bastille, explorer des ruelles méconnues, découvrir des détails d'architecture invisibles depuis le sol... Avec cet album, découvrez Paris comme vous ne l'avez jamais vu.

CAS CONTACT DÉCLAREZ-VOUS EN ARRÊT SUR LE SITE D'AMELI

Si vous êtes reconnu cas contact à la Covid-19, il est recommandé de suivre les consignes suivantes : **s'isoler immédiatement, réaliser un test de dépistage, surveiller son état de santé.**

Pour respecter les consignes d'isolation, la possibilité de travailler à distance doit être envisagée. Elle dépend de votre situation professionnelle.

Si vous êtes **travailleur indépendant**, cette solution vous permet de préserver votre activité.

Si vous êtes **salarié**, vous devez vous rapprocher de votre employeur pour envisager la possibilité de télétravailler pendant la durée de l'isolement. Si votre employeur estime que vous ne pouvez pas télétravailler, alors vous pouvez demander un arrêt de travail en ligne sur le site [declare.ameli.fr](https://www.declare.ameli.fr). Vous bénéficierez d'un arrêt de sept jours à compter de la date à laquelle l'Assurance maladie vous a informé que vous étiez cas contact.

Avant de procéder au versement des indemnités journalières, l'Assurance maladie vérifiera que vous êtes bien connu en tant que cas contact à risque. En cas d'accord, une attestation d'isolement valant arrêt de travail dérogatoire vous sera adressée. ●

DU CÔTÉ DE LA FNAIM

À la rentrée 2021, toute la FNAIM dans votre poche! *Le Hub Digital*

Depuis plusieurs mois, la FNAIM œuvre au projet de refonte complète de son offre numérique à l'attention de ses adhérents, pour garantir une plus grande accessibilité de ses services. Point à date sur les enjeux de ce projet majeur.

La FNAIM offre aujourd'hui à ses adhérents un service juridique, qui publie des contenus et offre des consultations juridiques ; un service de documents numériques et de signature en ligne ; un service de formation continue, au travers de l'ESI ; un service de partenariats et organise, enfin, un congrès. Chacun de ces blocs est, en pratique, accessible depuis différents sites Internet : extranet, FNAIM Legal, ESI, SLB et les inscriptions au congrès passent par un site dédié.

Cet écosystème numérique ne correspond plus aux standards de navigation web et mobile. Très compliqué en soi, il n'est pas non plus optimisé pour l'utilisateur.

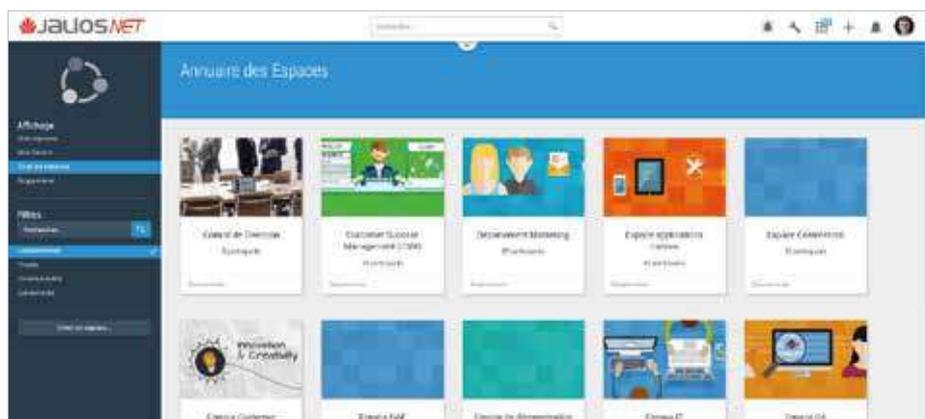
La FNAIM a donc décidé de rationaliser l'accès à ses services et de les regrouper tous dans une seule et même application, accessible en un seul point d'accès : le « *Hub digital* ». Un mot qui revient dans beaucoup des conversations fédérales depuis quelques mois.

Les Trois objectifs de la démarche

1. Apporter plus de fluidité dans les échanges entre adhérents, Chambres et Fédération.
2. Renforcer la sécurité de notre plateforme, pour permettre une mise en conformité totale avec le RGPD.
3. Et, surtout, être en adéquation avec les innovations technologiques et digitales, pour apporter plus de fluidité dans l'accès aux services de la Fédération.

D'un extranet qui vous paraissait peut-être un peu en perte de vitesse, et peu adapté aux outils numériques actuels, fnaim.org deviendra une boîte à outils numérique, qui ressemblera aux « applis » dont chacun a l'habitude sur un téléphone portable. Les informations parviendront aux adhérents sous forme de « pushes ».

*Rendez-vous à la rentrée de septembre 2021, sur fnaim.org.
Et comme un prévisuel vaut mieux que beaucoup de mots – voilà à quoi ressemblera demain le nouveau fnaim.org!*



Comment ça marche ?

Le service juridique publie une nouvelle brève. Notre adhérent pourra le savoir aussitôt, via une notification (pour peu que le portable soit paramétré, bien entendu) et consommer ce contenu immédiatement. La Fédération vient de faire un nouveau communiqué de presse politique. Tout adhérent le saura instantanément.

Nos adhérents auront accès à l'offre de formation directement depuis cet espace, qui leur permettra également de les suivre, si c'est un *webinar*. Ils pourront encore adresser leurs questions juridiques directement depuis cet espace.

Le Hub digital sera à la fois une application embarquée, complète, envoyant des notifications, et un réseau social pour faciliter l'interaction entre adhérents et avec les chambres FNAIM. Au-delà de la fourniture d'accès aux services FNAIM, le Hub sera bel et bien un outil de communication, pour les adhérents, pour les Chambres et pour la Fédération. Elle garantira l'accès à un espace personnel, retraçant la vie de l'adhérent, son parcours de formation, le tout dans un format évolutif, ludique et optimisé.

Le menu proposera neuf entrées : Mon compte - Réseau social - Juridique - Imprimés - Signer en ligne - Formation - Événements - Boutique - Contact.

C'est un projet révolutionnaire pour notre Fédération, et nous en sommes fiers. C'est le gage de modernisation, et la garantie d'un accès facilité, direct aux services de la FNAIM, pour tous les adhérents, ainsi que d'une amélioration de notre communication. ●

Mohammed MAHI,
Directeur général des
Services de la FNAIM

NOUVELLE CAMPAGNE

La FNAIM, en ce moment, c'est aussi une campagne de communication à la disposition de nos adhérents pour valoriser les professionnels de l'immobilier « À la FNAIM, on rédige » !



NOS PROFESSIONNELS TIERS DE CONFIANCE SONT LA VRAIE PLUS-VALUE DE L'IMMOBILIER.

Qui peut bien regrouper expertise immobilière, rédaction sous seing privé, gestion de biens, et sécurisation des locations et transactions ?

Un professionnel de l'immobilier titulaire d'une carte professionnelle, dont le métier est protégé par la loi et soumis à des obligations légales.

www.fnaim.fr

*Source : étude FNAIM 2021 menée auprès des dirigeants d'agences immobilières adhérentes à la FNAIM.
© FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier) - Crédit photo : Adobe Stock - Mars 2021



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

ACTIVITÉS DE LA FNAIM DU GRAND PARIS

La FNAIM Grand Paris sur Clubhouse

Comme beaucoup d'organisations, notre fédération a repositionné sa stratégie de communication digitale en ces temps de présence virtuelle et distancielle. Une occasion d'intégrer le réseau Clubhouse dans notre approche.

Cette application, lancée par Paul Davison et Rohan Seth à San Francisco en mars 2020, agite l'univers des réseaux sociaux depuis quelques semaines en France. Pour l'instant uniquement disponible sur iPhone, Clubhouse se positionne comme une nouvelle alternative et bénéficie d'une grande popularité depuis que Elon Musk, fondateur de Tesla, l'utilise.

L'accès n'est possible que par le parrainage d'un utilisateur déjà inscrit – chaque nouvel utilisateur reçoit deux invitations à distribuer exclusivement à son entourage. Ce niveau de sécurité permet à Clubhouse de limiter son accès, car le réseau social est toujours en phase de développement.

Les sujets traités dans les différentes *chat rooms* de Clubhouse sont divers et variés. En se focalisant sur la voix, Clubhouse surfe sur ce mode de communication popularisé par les *podcasts*, les applications et les services de messagerie, où de nombreux utilisateurs s'échangent des messages vocaux.

Premier essai réussi pour la FNAIM du Grand Paris

Michel Platero a eu le plaisir d'animer la première « Room » de la FNAIM du

Grand Paris le 14 avril dernier. C'est, sans nul doute, la première d'une longue série. Lors de cette intervention, il a eu l'occasion d'évoquer les propositions de la FNAIM du Grand Paris sur le crédit d'impôt pour les propriétaires de locaux commerciaux.

Comment démarrer sur Clubhouse ?

À la réception de votre invitation, l'application Clubhouse vous propose de renseigner votre numéro de téléphone, votre « vrai » prénom et nom, ainsi qu'un nom d'utilisateur. Une fois créé, vous pouvez alimenter votre profil via votre compte Twitter ou

Instagram. À savoir : le texte de votre biographie ne vous limite pas en nombre de caractères, vous pouvez donc profiter de l'espace proposé.

L'utilisation du réseau social est relativement simple. Il suffit de naviguer à travers les cinq icônes proposées :

- **la loupe** : pour rechercher des personnes ou des « clubs », c'est-à-dire des groupes organisés autour de sujets susceptibles de vous intéresser ;
- **l'enveloppe** : pour gérer vos invitations afin de proposer à d'autres utilisateurs de rejoindre Clubhouse. Leur nombre étant limité, vous devez les choisir avec soin ;
- **le calendrier** : pour trouver des suggestions de salles recommandées en fonction de vos centres d'intérêt, mais aussi des personnes suivies et des groupes que vous avez rejoints ;
- **la cloche** : pour consulter vos notifications ;
- **la photo de profil** : pour modifier vos informations, voir combien de personnes vous suivent, vos clubs...



© Wachtwit / Stockphoto

Alors, à bientôt sur Clubhouse! ●

AGENDA

MAI

• 6 mai (14h)

Formation au contrôle fiscal

En visioconférence Zoom

• 20 mai (14h)

**Les partenaires
de la FNAIM du Grand Paris
répondent à vos questions**

En visioconférence Zoom

JUIN

• 1^{er} juin (15h)

**Formation pour
les trois métiers**

En visioconférence Zoom

• 9 juin (17h)

**Formation pour
les trois métiers**

En visioconférence Zoom

• 16 juin (9h30)

**Formation pour
les trois métiers**

En visioconférence Zoom

• 17 juin (14h)

**Les partenaires
de la FNAIM du Grand Paris
répondent à vos questions**

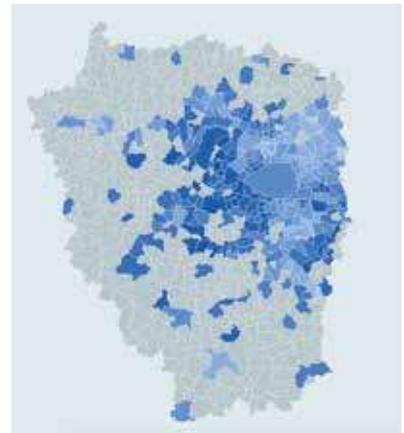
En visioconférence Zoom

LA CARTE D'ATTRACTIVITÉ

La FNAIM du Grand Paris met en ligne une carte de l'attractivité des communes interactive.

En cliquant sur la commune de votre choix, vous avez accès à des données sur son attractivité, ses équipements, ses investissements pour la culture, l'éducation, l'emploi, le sport, le logement, la santé. Vous découvrirez les revenus moyens sur la commune et la notation de l'équilibre vie professionnelle-vie privée. ●

<https://fnaim-attractivite.vercel.app>



LA CHAMBRE ET LA VILLE DE PARIS

Emmanuel Grégoire, premier adjoint de la mairie de Paris, a dévoilé début mars le « Pacte pour la construction parisienne » de la ville et ses dix grands objectifs.

La municipalité veut exiger des promoteurs qu'ils intègrent un certain nombre de paramètres dans leurs projets : la promotion de la mixité ; la protection et le développement de la végétation ; la création d'îlots de fraîcheur ; la protection du patrimoine, l'insertion du projet dans son environnement immédiat ; la restructuration plutôt

que la démolition, le réemploi plutôt que les déchets ; la sobriété énergétique et l'empreinte bas carbone.

Il est à noter que beaucoup de ces mesures concernent seulement la construction neuve.

Nous resterons vigilants sur ces sujets et serons attentifs aux actions concrètes qui seront menées. Nous vous tiendrons informés de ces changements qui peuvent avoir un véritable impact dans la pratique de nos métiers. ●



© Jacques Paquier

Emmanuel Grégoire.

Agents immobiliers : pourquoi jouer la carte de l'international ?

La crise que nous traversons ne doit pas nous faire oublier l'attractivité de la France pour les investisseurs et les amoureux de notre pays.

La crise sanitaire depuis un an nous prive de clientèle internationale. Il n'en demeure pas moins qu'environ 650 000 transactions sont réalisées avec des acquéreurs étrangers en France. Cela représente 6 % des transactions immobilières et 20 milliards de volume de ventes en France (source : ListGlobally). Sans oublier que la France est en 2020 la première destination pour les investissements d'entreprises étrangères.

Que ce soit pour posséder une résidence secondaire, investir, ou s'installer en France définitivement, les raisons sont variées pour inciter nos voisins belges, néerlandais, anglais, italiens, suisses à choisir l'hexagone.

Le *french way of life*, mais aussi le climat, la beauté de nos villes, et de nos paysages, son histoire, son savoir-faire, font de la France l'un des pays les plus recherchés.

Le marché du luxe en France est évidemment aussi très prisé des acheteurs

étrangers. Nos agents ne s'y trompent pas et le nombre d'annonces publiées de France sur Worldproperties est en hausse de 15 % en janvier 2021 par rapport à 2020.

Jouer la carte internationale représente pour nos agences immobilières, indépendantes ou en réseau, une opportunité de développer leur chiffre d'affaires, renforcer leur image de marque auprès de leur clientèle, et diffuser leurs biens de prestige en Europe et dans le monde.

Quels outils pour votre communication internationale ?

Le World Property Business Club met à votre disposition des outils pour travailler à l'international, gagner en visibilité et en notoriété, valoriser vos annonces immobilières, construire votre image de marque premium et générer une source supplémentaire de revenus.

Dans un monde en perpétuelle mutation, nous partageons aussi des valeurs

humaines à forte valeur ajoutée, une image de marque qualitative, et nous développons des compétences pour offrir le meilleur service à nos clients et à nos partenaires.

« Plusieurs centaines d'agences françaises diffusent plus de 190 000 annonces sur le site [worldproperties.com](https://www.worldproperties.com). »

Mettre en valeur l'immobilier en France, représenter notre savoir-faire à l'étranger, développer notre réseau de correspondants internationaux sont autant de missions que nous avons à mener ensemble. Et ce sera un plaisir de vous retrouver pour nos webinaires, séminaires et conférences organisés tout au long de l'année.



© DR



Ci-contre : Signature du partenariat Florida Realtors /WPBC à l'UNESCO en 2019.

Ci-dessous : Joan Ollé (Past Président API), André Perrissel et Michel Platero. Rencontre FNAIM GP / API à Barcelone en 2019.



© Arlinda Mestre

Quels sites Internet pour communiquer à l'international ?

Les adhérents de la FNAIM et du World Property Business Club ont à leur disposition une passerelle directe pour diffuser l'ensemble de leurs listings sur worldproperties.com. Plusieurs centaines d'agences françaises diffusent plus de 190 000 annonces sur ce site international. Et ce sont 700 000 professionnels dans le monde qui publient plus de 2 000 000 d'annonces traduites en plusieurs langues.

Sur le site du World Property Business Club, nous référençons les membres du club et publions des articles de blog sur la conjoncture et l'immobilier international. Bientôt en ligne, des tutoriels vidéo, notamment en plusieurs langues « acheter un bien en France, c'est facile si... ».

Le World Property Business Club est également partenaire de ListGlobally. List-Globally diffuse votre annonce sur le plus grand réseau mondial de portails

immobiliers, qui touche chaque mois plus de 200 millions d'acheteurs potentiels.

Et les autres services ?

Afin d'initier nos adhérents aux règles de la collaboration des agences à l'international, nous organisons, en collaboration avec l'École Supérieure de l'Immobilier, les formations Trans Referral Certification (TRC), un standard européen réglant les inter-cabinets internationaux.

C'est encore l'accès à notre service de conciergerie. Les concierges du WPBC organisent gratuitement le déménagement et l'installation des vendeurs, acquéreurs ou locataires des agences adhérentes du réseau. Ce sont plus de 70 produits et services de grandes marques : déménagement professionnel, location d'utilitaire, transferts et souscriptions des contrats Énergie et Internet, assurances, ménage, garde d'enfants, bricolage, travaux, offres d'ameublement et d'équipement, informations pratiques, etc.

Le WPBC apporte aussi avec Connect-Crédit l'avantage déterminant de pouvoir monter des plans de financement auprès de la clientèle étrangère investissant dans l'immobilier en France. Côté français, les investisseurs se diversifient en Europe ou aux États-Unis pourront également s'adresser à un agent WPBC pour leur financement.

Avec le World Property Business Club, vous disposez de tous les outils pour construire votre image internationale sur votre marché local. Le coût de l'adhésion est de 100 € HT annuels. ●

André Perrissel
Président exécutif
World Property Business Club
ap@wpbc.com

Où s'inscrire ?

Contact par mail : info@wpbc.club

CLUB DES PARTENAIRES

Peinteco, nouveau partenaire de la FNAIM

PME indépendante depuis 1956, Peinteco est une entreprise à taille humaine, spécialisée en travaux de ravalement des façades anciennes et contemporaines, pour une clientèle de professionnels, composée majoritairement de syndicats.

Elle compte 25 personnes, un siège à Pantin (250 m² de bureaux et 800 m² de dépôt) et réalise un CA proche de 9 M€ en 2019, en progression constante sur les cinq dernières années.

Ses champs de compétence sont les suivants :

- restauration du bâti ancien parisien en pierre de taille, brique et enduit traditionnel dans Paris ;

- ravalement des immeubles contemporains en pierre collée ou agrafée, en béton et enduit peints en Ile-de-France ;
- traitements techniques d'imperméabilité de façades, d'étanchéité et de protection carrelée des balcons ;
- isolation thermique par l'extérieur (enduits sur isolant) – mention efficacité énergétique.

Elle présente dix qualifications Qualibat liées à ses activités ainsi que celle du traitement SEL (système d'étanchéité liquide) et carrelage en protection des dalles de balcons.

Elle s'engage fortement pour l'environnement depuis 2018 au travers d'une démarche RSE qu'elle conforte avec ses certifications

ISO 9001 (management de la qualité) et 14001 (maîtrise des impacts environnementaux).

Sa direction impliquée, ses services internes organisés et son équipe opérationnelle en lien avec des partenaires fournisseurs et sous-traitants sélectionnés sont mobilisés pour conseiller, évaluer et réaliser vos projets de travaux, y compris les travaux annexes de couverture plomb, zinc, menuiserie ou de serrurerie. ●

Plus de renseignements sur le site www.peinteco.com

Interlocuteur FNAIM pour vous :
Isabelle Bonali - 06 17 45 44 12
i.bonali@peinteco.com





ICI, ON RÉDIGE VOS COMPROMIS !

La rédaction sous seing privé est un droit acquis pour les professions réglementées de l'immobilier. Ce service essentiel permet de concrétiser plus rapidement vos projets immobiliers : rédaction du compromis, signature électronique simplifiée et sécurisation de vos transactions.

Faites confiance à votre agent immobilier pour vous accompagner tout au long de votre projet.

www.fnaim.fr

© FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier) - Crédit photo : Adobe Stock - Mars 2021



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

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.