

Professions IMMOBILIÈRES



Numéro 159 - Juillet-août 2021 - www.fnaim-grand-paris.fr

DOSSIER PAGE 18

**Les enjeux
du nouveau DPE**

GRAND PARIS PAGE 12

Le Grand Paris à la recherche
d'un second souffle

**INFOS
PROFESSIONNELLES** PAGE 26

Le respect du barème d'agence



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

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

L'IMMOBILIER : UNE SOLUTION TOUJOURS CONSIDÉRÉE COMME UN INVESTISSEMENT SÛR ET RENTABLE

En cette sortie de crise, l'immobilier est plus que jamais perçu comme une solution de placement sûre et rentable lorsque l'on souhaite constituer une épargne de longue durée, notamment dans l'optique de dégager des revenus en prévision de la retraite. Trois personnes interrogées sur quatre en sont convaincues selon la dernière étude de l'ASPIM (Association française des sociétés de placement immobilier).

Plus d'un Français sur deux (54 %) envisage de franchir le pas et d'investir dans l'immobilier dans le but de se constituer une épargne de long terme. Les jeunes de moins de 35 ans sont les plus motivés : ils sont 76 % à se dire prêts à investir, suivis des 35-49 ans avec 72 %. Les actifs (67 %) et les professions dites supérieures (85 %) ont une propension plus élevée que la moyenne à investir. La volonté

d'investir dans l'immobilier diminue avec l'âge.

Parmi ceux qui se déclarent prêts à choisir une solution d'épargne immobilière, la plupart (78 %) envisage d'investir dans un bien immobilier (appartement, maison...) qu'ils choisiraient eux-mêmes et dont ils assureraient ensuite la gestion. Seulement 22 % se disent intéressés par l'investissement en SCPI. Les 50-65 ans sont ceux qui se montrent les plus intéressés par cette solution (35 %).

Le secteur de l'immobilier est, comme on le voit, un des rares secteurs à toucher toutes les générations. Il doit donc être attentif aux attentes des uns et des autres, être capable de se renouveler, être à la pointe des enjeux environnementaux.

Ensemble, répondons à ces enjeux. ●

MuséoParc
ALESIA

**UN NOUVEL ÉCLAIRAGE
SUR L'HISTOIRE**

Une expérience de visite inédite
À partir du 3 juillet 2021

Plus d'infos sur
alesia.com

Côte
d'Or
LE DÉPARTEMENT



SOMMAIRE

6 DEUX MOIS D'ACTU

Propriétaires : vos locataires sont-ils bien assurés pour le télétravail ?

Copropriété : ce qui change, ce qui va changer

12 GRAND PARIS

Le Grand Paris à la recherche d'un second souffle

Ces villes du Grand Paris qui veulent se doter d'un centre-ville traditionnel

16 POINT DE VUE DE LA CHAMBRE

Les travaux sont-ils un obstacle à la vente ?



© Provost/Wikimedia Commons



© Eoneren/iStockphoto

18 LES ENJEUX DU NOUVEAU DPE

Les grandes nouveautés

Les modalités d'application

La valorisation ou dévalorisation des biens

5

26 INFOS PROFESSIONNELLES

Le respect du barème d'agence

Le cabinet Simmogest vainqueur du trophée métropolitain CoachCopro 2021

30 DU CÔTÉ DE LA FNAIM

Comprendre et accompagner au mieux les travailleurs indépendants de l'immobilier

32 FNAIM INTERNATIONAL

Le WPBC, une vitrine internationale pour l'immobilier français

34 ACTIVITÉS DE LA FNAIM DU GRAND PARIS

Le Club Jeunes se retrouve de nouveau

36 CLUB DES PARTENAIRES

Ista, acteur de la transition énergétique des logements collectifs

Afem, partenaire de la FNAIM du Grand Paris



© Baoma/iStockphoto



© GandiLab/iStockphoto



© DR

DEUX MOIS D'ACTU



© Lorehi / iStockphoto

PROPRIÉTAIRES : VOS LOCATAIRES SONT-ILS BIEN ASSURÉS POUR LE TÉLÉTRAVAIL ?

Peu pratiqué avant la crise sanitaire, le télétravail s'est largement développé et il s'installe, çà et là, de manière récurrente. Mais comment se partagent les responsabilités entre employeurs, propriétaires et locataires ?

Il est tout à fait possible d'exercer une activité professionnelle dans son logement, même en étant locataire. Toutefois, prévenir son propriétaire offre une garantie supplémentaire. Celui-ci pourra donner à son locataire une autorisation écrite s'il considère que les risques en matière d'assurance habitation sont couverts.

De manière générale, le télétravail n'entraîne pas de modification de contrat d'assurance. Le salarié doit seulement signaler à son assureur qu'il travaille depuis chez lui. Il peut aussi, même si cela n'est pas obligatoire, envoyer à son employeur une attestation d'assurance qui précise les garanties couvertes en cas de télétravail. Cette démarche peut éviter bien des désaccords en cas de sinistre.

Concernant les accidents du travail, votre locataire télétravailleur bénéficiera de la même protection que s'il était en entreprise. S'il se blesse chez lui dans le cadre du télétravail (activités et horaires définis), il sera pris en charge comme si l'incident était arrivé au bureau.

En revanche, c'est l'assurance multirisque habitation qui couvrira les dommages qui pourraient être causés aux biens personnels du salarié. Mais attention : le matériel confié par l'employeur ne doit pas être utilisé par d'autres membres de la famille. La responsabilité du télétravailleur pourrait alors être mise en cause en cas d'atteinte à l'intégrité des équipements ou des données. ●

CRÉDITS : LES NOUVEAUX CRITÈRES DU HCSF QUE LES BANQUES DEVRONT RESPECTER

Les recommandations émises par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) fin 2020 prendront, cet été, la forme d'une norme juridique contraignante et s'imposeront aux établissements bancaires. On peut donc s'attendre à une diminution du nombre d'accords de prêts.

Pour éviter un endettement trop important des emprunteurs, le HCSF plafonne le taux d'endettement à 35 % des revenus et la durée des crédits à 25 ans (deux années supplémentaires d'amortissement étant acceptées pour les acquéreurs de logements neufs dont l'emménagement survient deux ans après l'octroi du financement).

Pour le HCSF, ces règles ne pénaliseront pas le marché immobilier. La situation est à la reprise et aucune difficulté d'obtention de crédit n'a été constatée. La production de crédits a même été très dynamique en avril 2021 atteignant un niveau historique, souligne l'instance placée sous la tutelle du ministre de l'Économie. ●

CAUTION LOCATIVE : LA GARANTIE VISALE ÉTEND SON OFFRE

La garantie VISALE (Visa pour le logement et l'emploi)

est une caution locative accordée par Action Logement. Elle garantit le paiement du loyer et des charges locatives au propriétaire en cas de défaillance de paiement.



Soumise à des conditions d'éligibilité qui portent aussi bien sur le locataire que sur le logement, elle étend, depuis le 4 juin 2021, sa couverture à tous les locataires dont le salaire n'excède pas 1 500 €.

Pour connaître les conditions d'éligibilité et obtenir une caution locative, il suffit de se rendre sur le site www.actionlogement.fr/la-garantie-visale. ●



MARCHÉ IMMOBILIER : LES VILLES MOYENNES JOXTANT LES MÉTROPOLIS ONT PROFITÉ DE LA CRISE

Les villes moyennes situées à proximité des métropoles ont enregistré une augmentation des ventes de maisons et appartements en 2020, selon le baromètre des villes moyennes bénéficiaires du programme Action cœur de ville. En comparaison avec certains territoires métropolitains qui ont connu une forte baisse de leur volume de ventes, ces chiffres montrent plus qu'une résistance des villes moyennes, précise le baromètre co-réalisé par le Conseil supérieur du notariat et la direction du programme ACV. ●

DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE : À QUEL MOMENT LA COMMUNE EST-ELLE PRIORITAIRE ?

Vous êtes nombreux à être confrontés au droit de préemption urbain qui permet à une collectivité locale d'acheter, en priorité, des biens mis en vente dans des zones préalablement définies. Mais il convient de rappeler que tout n'est pas possible.

Toute décision de préemption doit être motivée, c'est-à-dire qu'il doit mentionner l'objet pour lequel le droit est exercé. Le but de cette procédure est de réaliser des opérations d'intérêt général réel (ex : création d'équipements collectifs, mise en œuvre d'un projet urbain). Elle ne peut pas servir un projet hypothétique par exemple.

Il est également intéressant de rappeler que sont exclus du droit de préemption, les successions, les donations entre parents jusqu'au 6^e degré, les conventions mettant fin à une indivision ou encore les conventions n'entraînant aucun transfert de propriété. ●

TRANSFORMATION DES LOCAUX COMMERCIAUX : LA MAIRIE DE PARIS VA POUVOIR RÉGULER

Un nouveau décret, paru le 11 juin 2021, autorise certaines communes à soumettre à autorisation la transformation des locaux commerciaux en meublés touristiques. Une aubaine pour la mairie de Paris qui va pouvoir réguler la transformation de biens et le développement des locations sur les plateformes de type Airbnb.

Il reste à définir les règles et les conditions pour obtenir une autorisation, précise l' élu au logement de la mairie, qui se donne jusqu'à la fin de l'année 2021 pour mettre au point et faire voter une réglementation. ●

LES CHIFFRES DU MOIS

84 %

des Français préfèrent vivre dans une ville moyenne plutôt que dans une grande métropole.

Sondage Ifop

1 024 000

C'est le nombre de transactions immobilières réalisées en 2020.

78 %

des entreprises du secteur immobilier envisagent de recruter dans les trois prochaines années.

Source : E&Y

230 000 €

C'est le nouveau montant de la transaction immobilière moyenne en France.

DEUX MOIS D'ACTU

RÉFORME DE L'APL : PREMIERS RETOURS DU CALCUL EN TEMPS RÉEL

Depuis le 1^{er} janvier 2021, les aides au logement (APL, ALS, ALF) sont réévaluées chaque trimestre en tenant compte des revenus des douze derniers mois. 6,6 millions de ménages sont concernés par cette réforme.

Selon les données présentées lors du conseil d'administration de la Cnaf, le 1^{er} juin, 33 % des allocataires n'auraient subi aucun impact de la réforme, 26 % auraient vu leur aide croître et 41 % baisser. ●

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE : QUELS IMPACTS SUR L'IMMOBILIER ?

La loi Climat et résilience vise à lutter contre le dérèglement climatique. En France, les bureaux et les habitations, qui représentent 25 % des émissions de gaz à effet de serre, sont mis à contribution. À partir de 2025, la mise en location des logements classés G sera interdite. Il en sera de même pour les logements classés F à partir de 2028 et les logements classés E en 2034. À terme, 4,4 millions de logements devront être rénovés si leurs propriétaires veulent les mettre en location. ●



© William Potter / iStockphoto



© iStockphoto

COPROPRIÉTÉ : QUOI DE NEUF POUR LA RENTRÉE ?

Depuis le 9 juin, les AG ont pu reprendre en présentiel. Toutefois le syndic conserve son pouvoir discrétionnaire de décider de sa propre initiative de tenir les AG par visio/audio conférence et même entièrement en vote par correspondance s'il ne dispose pas d'un autre moyen.

Cette mesure dérogatoire prend fin au 30 septembre où l'organisation des AG uniquement à distance ne s'impose donc plus.

N'oubliez pas toutefois que le vote par correspondance reste un moyen de voter pour le copropriétaire et qu'un formulaire doit être joint à toutes vos convocations que vos AG soient en présentiel ou en distanciel !

En outre, la Loi Elan du 23 novembre 2018 impose d'ici le 23 novembre prochain, au syndicat des copropriétaires de mettre en conformité son règlement de copropriété (lots transitoires, parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative).

Compte tenu de la crise sanitaire qui a retardé les AG, de la lourdeur du processus et de la gravité des sanctions, la FNAIM et le GRECCO considèrent qu'il est indispensable de reporter le délai au 31 décembre 2023 et en appellent au législateur afin qu'il modifie en ce sens l'article 209 II de la loi Elan. ●

MARCHÉ PARISIEN : LES PETITES SURFACES PLUS TOUCHÉES QUE LES GRANDES

Les prix de l'immobilier ont fléchi en 2020 à Paris et le marché s'est gelé début 2021. La dernière note de conjoncture des notaires pointe une baisse des prix de 1,1 % entre fin 2020 et janvier 2021.

L'absence de touristes, qui louent des petites surfaces meublées, désorganise également le marché. Les propriétaires qui se sont endettés et ne peuvent pas attendre des jours meilleurs sont obligés de vendre au plus vite ce qui engendre une baisse de prix plus conséquente encore sur ce segment. ●

CONCEVOIR LA VILLE AUTREMENT



La démarche ÉcoQuartier, portée par le ministère de la Transition écologique, favorise de nouvelles façons de concevoir, construire et gérer la ville durablement. Derrière ce label se cache un projet d'aménagement qui intègre les enjeux et principes de la ville et des territoires durables : cadre de vie et usages, développement territorial, environnement et climat. ●

L'EXODE URBAIN A-T-IL EU LIEU ?

Un rapport sur la sortie de crise rendu mi-juin au ministère du Travail montre bel et bien un flux massif de départs des grandes villes l'an dernier. Les départs de Paris ont progressé de 30,3 % entre le 2^e semestre 2019 et celui de 2020.

C'est le retour en grâce des villes moyennes qui offrent aux foyers un confort supplémentaire (une pièce en plus ou un bout de jardin) et aux adeptes du télétravail, la possibilité de s'éloigner tout en restant à distance raisonnable de leur entreprise. ●



© Ingrid Redinger/iStockphoto



© iStockphoto

DONATIONS ET LEGS AUX AUXILIAIRES DE VIE : C'EST DÉSORMAIS POSSIBLE

Dans le but de protéger le patrimoine des personnes vulnérables, la loi interdisait aux personnes leur fournissant un service d'assistance de recevoir une donation ou un legs de la part des personnes qu'elles assistent. Cette interdiction a été jugée contraire à la constitution par le Conseil constitutionnel. Les sages ont estimé que les dispositions contestées, malgré leur objectif de protection, portaient une atteinte disproportionnée au droit de propriété, comprenant celui de disposer librement de ses biens. ●

DEUX MOIS D'ACTU



© Tsvetan Ivanov / iStockphoto

91



UNE FERME PHOTOVOLTAÏQUE AU PLESSIS-PÂTÉ

Plessis-Pâté va accueillir une vaste ferme photovoltaïque solaire. 32 hectares de terrains militaires de l'ex-base aérienne 217 vont être dédiés au développement d'une ferme solaire de dernière génération. Les 100 000 panneaux photovoltaïques produiront 50 GWh chacun, soit l'équivalent de la consommation électrique de 20 000 habitants. ●

77

LE PRÉFET FAVORABLE AU PROJET DE TOUR À MONTÉVRAIN

Pour Thierry Coudert, préfet de Seine-et-Marne, le projet de tour de 58 mètres à Montévrain marque le début d'un nouvel urbanisme : « L'étalement urbain n'est plus possible ». Le bâtiment, qui comptera des logements de grand standing, des bureaux, des commerces et un espace « tiers lieu » sera à facture énergétique nulle pour ses occupants. ●



92

CAMPUS CYBER OUVRIRA À L'AUTOMNE À LA DÉFENSE

Lieu « totem » de la cybersécurité française, le Campus Cyber réunira, sur 25 000 m² à La Défense, des grandes entreprises, des start-ups, des organismes publics et de formation, tous spécialisés dans la cybersécurité. L'objectif est double : montrer l'expertise de la France en cybersécurité et travailler ensemble pour réduire les cyberattaques. ●



95

L'AGGLO ROISSY PAYS DE FRANCE LANCE UN PROJET DE PARC D'ACTIVITÉS À SAINT-WITZ

La communauté d'agglomération Roissy Pays de France lance un projet de parc d'activités à Saint-Witz pour diversifier les entreprises accueillies sur son territoire. L'agglomération, qui redoute une crise économique et sociale si rien n'est fait, prévoit de générer, à terme, entre 400 et 600 emplois sur le nouveau site. ●





SALON DE L'IMMOBILIER ET DE L'INVESTISSEMENT

PARIS - CARROUSEL DU LOUVRE

Les meilleures solutions pour investir

**8-10
OCT.
2021**

**10H-19H
VENDREDI : 10H-20H**

**PARIS
CARROUSEL DU LOUVRE**

+ SIMPLE + RAPIDE demandez votre invitation
sur www.salons-immobilier.com/paris

OU présentez-vous à l'entrée du salon munis
de ce coupon pour obtenir votre entrée.

**INVITATION
GRATUITE***
SALON & CONFÉRENCES
CODE INVITATION :
P2

* Ceci n'est pas un titre d'accès. Vos invitations sont à télécharger sur www.salons-immobilier.com/paris
ou à retirer à l'entrée du salon. COMEXPOSIUM, 70 avenue du Général de Gaulle - 92058 Paris La Défense
cedex - France - S.A.S. au capital de 60 000 000 € - 316 780 519 RCS NANTERRE - N°TVA FR 74 316 780 519



COMEXPOSIUM

Suivez-nous :



@LesSalonsImmo #SalonImmoParis

GRAND PARIS

Le Grand Paris à la recherche d'un second souffle

La métropole du Grand Paris prend corps progressivement. Pourtant son mode de gouvernance, ses mécanismes de fonctionnement, les multiples reports sur la finalisation du réseau Grand Paris Express alimentent toujours les débats, voire les critiques. La métropole aurait-elle besoin d'un second souffle ?

L'idée d'un Grand Paris n'est pas nouvelle. Napoléon III s'était lancé dans l'agrandissement de la capitale en annexant ses communes voisines comme Auteuil, Passy et les Batignolles, confiant au baron Haussmann la transformation de Paris pour en faire une grande métropole moderne capable de rivaliser avec Londres.

Mais rappelons-nous que les épidémies du XIX^e siècle (le choléra, la tuberculose) ont façonné la ville haussmannienne avec

« L'urbanisme du XIX^e siècle a été façonné par les épidémies. »

ses grandes artères que nous connaissons aujourd'hui. À l'époque déjà, les « hygiénistes », partisans de l'adaptation de la ville dense, s'opposaient au mouvement « prairiste » favorable à une ville à la campagne, plus saine et sûre, qui s'est plutôt développée dans les pays anglo-saxons.

Alors, à l'heure où 84 % des Français préfèrent vivre dans une ville moyenne plutôt que dans une grande métropole, à l'heure où l'exode des Parisiens a augmenté de 30 %, à l'heure où il faut se préparer aux épidémies futures en adaptant notre urbanisme, ne faut-il pas aller chercher chez les prairistes ce nouveau souffle qui permettra au Grand Paris de renaître ?

L'objectif du Grand Paris est de mettre en commun toutes les ressources de ses territoires pour répondre aux enjeux majeurs : la modernisation et le développement du réseau de transport, la construction de nouveaux logements, le développement de l'activité économique et la transition énergétique à travers le plan climat air énergie métropolitain (PCAEM). Des objectifs nobles et ambitieux, mais qui demandent une âme. ●



En 1862, Haussmann transforme la ville depuis une décennie, mettant en œuvre la nouvelle politique d'urbanisme. Sur l'île de la Cité, comme le montre cette estampe, de nombreuses petites maisons privées ont été détruites.

PROJETS

Un garage de huit étages transformé en logements

La promoteur Capelli a été choisi par la mairie de Paris pour créer environ 70 logements dans un ancien garage Renault de huit niveaux datant de 1954 et situé dans le 15^e arrondissement. Une opération immobilière portant sur 7 310 m² de surface.

La Butte Rouge sera réhabilitée

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve à la réhabilitation de cette cité jardin de Châtenay-Malabry (Hauts-de-Seine), construite dans les années 1930 dans un style minimaliste Bauhaus pour loger les ouvriers.

Jeux Olympiques : un héritage durable se dessine

En tant que maître d'ouvrage du Centre aquatique olympique, du franchissement piéton qui le reliera au Stade de France et de la ZAC Plaine Saulnier, la Métropole du Grand Paris se donne pour objectif de construire un héritage durable pour le territoire métropolitain et ses habitants.

Rungis cherche des partenaires

La Semmaris, société gestionnaire de Rungis, au sud de Paris, lance mi-juillet un appel à idées pour construire avec les acteurs du terrain son projet d'extension au nord de la capitale. L'objectif est de fédérer les chambres d'agriculture, les élus, les associations... autour de ce projet baptisé Agoralim.

DES HABITANTS ASSOCIÉS AU DÉVELOPPEMENT DE LEUR TERRITOIRE

La communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise travaille à l'élaboration d'un projet du territoire. Un travail qui débouchera sur la rédaction d'une feuille de route de l'action communautaire jusqu'en 2026.

Dans ce cadre, les habitants des 73 communes constituant le territoire ont été invités à définir leurs priorités pour améliorer leur cadre de vie, dégager des valeurs communes et définir une vision partagée du territoire à travers un questionnaire en ligne, du mois de mars au mois de juin dernier.

Des quizz, permettant d'évaluer la connaissance des habitants sur les compétences de la communauté urbaine, ont été introduits dans le questionnaire. Une occasion de rappeler la variété des dossiers d'intérêt

communautaire : le développement économique, la voirie, le sport et la culture, l'urbanisme, les déchets, l'eau et l'assainissement, l'habitat, la politique de la ville, la transition énergétique, les mobilités, le tourisme...

Le projet de territoire est une opportunité pour la communauté urbaine de développer des orientations, des projets et des actions publiques en accord avec les besoins concrets des habitants. C'est pourquoi recueillir leur avis à travers cette consultation est essentiel, a déclaré le président de la communauté urbaine.

À l'issue de la phase d'élaboration et de consultation, le projet de territoire sera adopté le 23 septembre en conseil communautaire. ●

AUX MUREAUX, LANCÉMENT D'UNE NAVETTE AUTONOME SANS OPÉRATEUR

Une démonstration baptisée Navetty, portant sur la mise en œuvre d'un service de navettes électriques autonomes sans opérateur sur un site représentatif d'une agglomération, a été lancée le 26 mai 2021 sur le site d'ArianeGroup aux Mureaux (Yvelines).

Le site est idéal pour une expérimentation, selon les porteurs du projet. Il réunit tous les éléments de complexité d'une agglomération urbaine : circulation routière et piétonne, ronds-points, intersections et stationnement. Un environnement qui doit permettre de préparer un futur passage à l'échelle urbaine.

L'expérimentation permettra de faciliter la fluidité des déplacements des salariés et des visiteurs entre les bâtiments et de limiter l'usage des véhicules individuels sur le site. Elle permettra également aux porteurs du projet d'appréhender trois thématiques : la cybersécurité, la gestion autonome des passages de ronds-points et l'acceptabilité de l'écosystème par les utilisateurs.

Dès 2022, ces navettes circuleront entre le site et la gare des Mureaux. Des études seront menées pour proposer deux autres circuits, l'un reliant le campus des Mureaux à la gare, l'autre reliant ArianeGroup à la gare des Clairières à Verneuil-sur-Seine. ●

GRAND PARIS

CES VILLES DU GRAND PARIS QUI VEULENT SE DOTER D'UN CENTRE-VILLE TRADITIONNEL

Des rues où les riverains se promènent, des terrasses où il fait bon prendre un café, une boulangerie qui dégage des odeurs de viennoiseries... Un quartier ordinaire dans bien des lieux mais qui fait rêver les maires des villes modernes du Grand Paris, construites en « dalles ».

Signes des temps et portés par le projet de l'association Centre-ville en mouvement qui plaide pour faire du sort des centres-villes une « grande cause nationale », ces maires aimeraient changer le visage de leur cité en se dotant d'un centre-ville plus traditionnel.

À Bobigny, le maire Abdel Sadi a franchi le pas. Au pied de l'hôtel de ville, au milieu des tours de logements sociaux, les pelleteuses abattent les derniers vestiges du vieux centre commercial qui accaparaient depuis des décennies le cœur de cette ville populaire.

D'ici deux ans, la galerie marchande laissera place à un quartier flambant neuf aux larges rues piétonnes dotées de commerces de proximité, d'un cinéma, d'un mobilier urbain et de fontaines rafraîchissantes.

Évry-Courcouronnes, au sud de Paris, tient un raisonnement similaire. Elle est née de la fusion récente de Courcouronnes et d'Évry, une ville nouvelle des années 1960 imaginée autour d'une dalle et d'un gigantesque centre commercial qui occupe près de la moitié du cœur de la ville. L'inhospitalité des lieux a poussé le maire, Stéphane Beaudet, à démolir une partie de sa dalle de centre-ville pour réaménager le quartier. Un chantier d'au moins vingt ans. ●



L'INNOVATION TECHNOLOGIQUE AU SERVICE DU GRAND PARIS EXPRESS

Grâce à la démarche BIM (Building Information Modeling, qui se traduit par modélisation des informations du bâtiment), l'immersion dans les futurs ouvrages et équipements du Grand Paris Express, encore en construction, est déjà possible.

Pour la Société du Grand Paris, la démarche BIM constitue un allié stratégique pour la conception et la réalisation du nouveau métro. Pour chaque ouvrage, une maquette numérique s'enrichit au fur et à mesure des étapes du chantier, des renseignements transmis par les acteurs qui interviennent, de l'architecte au poseur de voies. Au-delà de la représentation extrêmement fiable des gares, tunnels et ouvrages de service du nouveau métro, cette méthode de collaboration transforme également les manières de travailler et améliore la maîtrise des aléas.

La coordination interdisciplinaire délivre des informations précieuses sur les solutions techniques à mettre en œuvre, l'agencement des géométries, des implantations des composants du projet ou encore la quantité de matériaux utilisés. Elle permet d'étudier toutes les options puis d'éclairer les choix. Aucun détail n'est laissé au hasard. Une vraie révolution dans la manière d'aborder un chantier. ●

UN CAMION ÉLECTRIQUE SUR LE GRAND PARIS EXPRESS

C'est une intervention qui ne fait pas de bruit. Et pour cause... Le premier camion électrique BTP du groupe Eiffage a débarqué sur les chantiers du Grand Paris Express. De taille encore modeste (14 tonnes à vide), l'engin déplace des matériaux moyennement volumineux (12 tonnes de charge utile). Mais il ouvre une voie. Celle d'une révolution silencieuse et moins émettrice de gaz à effet de serre. À suivre... ●

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

15



SAINT-DENIS PLEYEL : L'AMÉNAGEMENT DE LA GARE DÉMARRE

Futur nœud ferroviaire où se croiseront les lignes 14, 15, 16 et 17 du nouveau métro, la gare Saint-Denis Pleyel prend forme.

La construction de la partie souterraine de la gare, d'une surface de plus de 23 000 m², a débuté en 2018 et s'est échelonnée sur un an. Le creusement des terres, entamé en 2020, se poursuit et prendra fin à l'automne 2021.

Au printemps 2021, c'est l'aménagement des espaces intérieurs de la gare qui a commencé : l'installation des cloisons et des plafonds, l'habillage et la séparation des locaux techniques des espaces voyageurs, la pose des portes, des garde-corps, la réalisation des aménagements extérieurs, la végétalisation, etc.

L'aménagement comprend également l'installation de tous les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la gare : pose des réseaux, des éclairages ou encore des escaliers mécaniques et des ascenseurs, sans oublier l'installation des équipements indispensables à la sécurité de la gare.

C'est en 2024, une fois les derniers éléments dédiés à l'accueil des voyageurs posés (mobilier, distributeurs automatiques de billets...), que les essais nécessaires à la mise en service de la gare seront lancés. ●

POINT DE VUE DE LA CHAMBRE SUR...



© Hanohiki / Stockphoto

16

Les travaux sont-ils un obstacle à

Que ce soit pour faire une plus-value ou pour l'aménager à son goût, acheter peut être une belle opportunité. De quoi rassurer les vendeurs.

On pense souvent que les travaux repousseront les acheteurs, que la vente sera plus longue et moins intéressante. Pourtant, selon un sondage *BFM Immo*, 82 % des Français sont prêts à acheter un bien nécessitant des travaux.

La plupart du temps, lorsqu'un acheteur se tourne vers l'acquisition d'un bien avec travaux, c'est dans l'espoir de faire une bonne affaire. Il sait que ces biens sont souvent vendus moins chers que les autres en raison des sommes à engager pour les remettre

en état d'habitation. Et pour peu qu'il soit bricoleur, il pourra encore faire baisser son investissement en effectuant une partie ou la totalité des travaux.

En tant que professionnel, il est toutefois de votre devoir d'accompagner l'acheteur, d'attirer son attention sur tel ou tel problème, sur les autorisations nécessaires, sur la rapidité de la mairie à répondre.

L'autre raison qui pousse souvent un acheteur à se tourner vers un bien avec travaux,

c'est l'envie d'aménager son intérieur à son image. En effet, s'il y a tout à refaire, il pourra laisser libre cours à son imagination pour que les travaux soient en adéquation avec ses goûts et les dernières tendances déco du moment. De plus, la qualité de l'ouvrage et les aménagements pourront éventuellement donner plus de valeur à son bien lors de la revente.

Mais avec la raréfaction des biens, notamment des maisons, dans certaines villes d'Île-de-France, les projets avec travaux



la vente ?

un bien avec travaux

vont prendre une nouvelle dimension. Vous verrez des candidats à l'achat qui ne sont ni bricoleurs, ni fixés sur leurs goûts. Les biens avec travaux que vous leur proposerez entreront juste dans leur budget ou présenteront un confort supplémentaire à leurs yeux (une pièce de plus, un bout de jardin). Il vous faudra les conseiller, voire les informer. L'ensemble des articles sur le CITE, MaPrimeRénov, Action logement, parus dans les précédents numéros vous y aidera. ●

L'AVIS DE L'EXPERT



© Valentin Geslin

Michel Platero, Président de la FNAIM du Grand Paris

Les Français sont de moins en moins découragés par les biens avec travaux et les nombreuses aides de l'État atténuent les dernières hésitations

Tous les biens immobiliers en vente sont loin d'être habitables en l'état. Certains nécessitent même des travaux importants ; c'est une situation qui ne fait pas peur aux

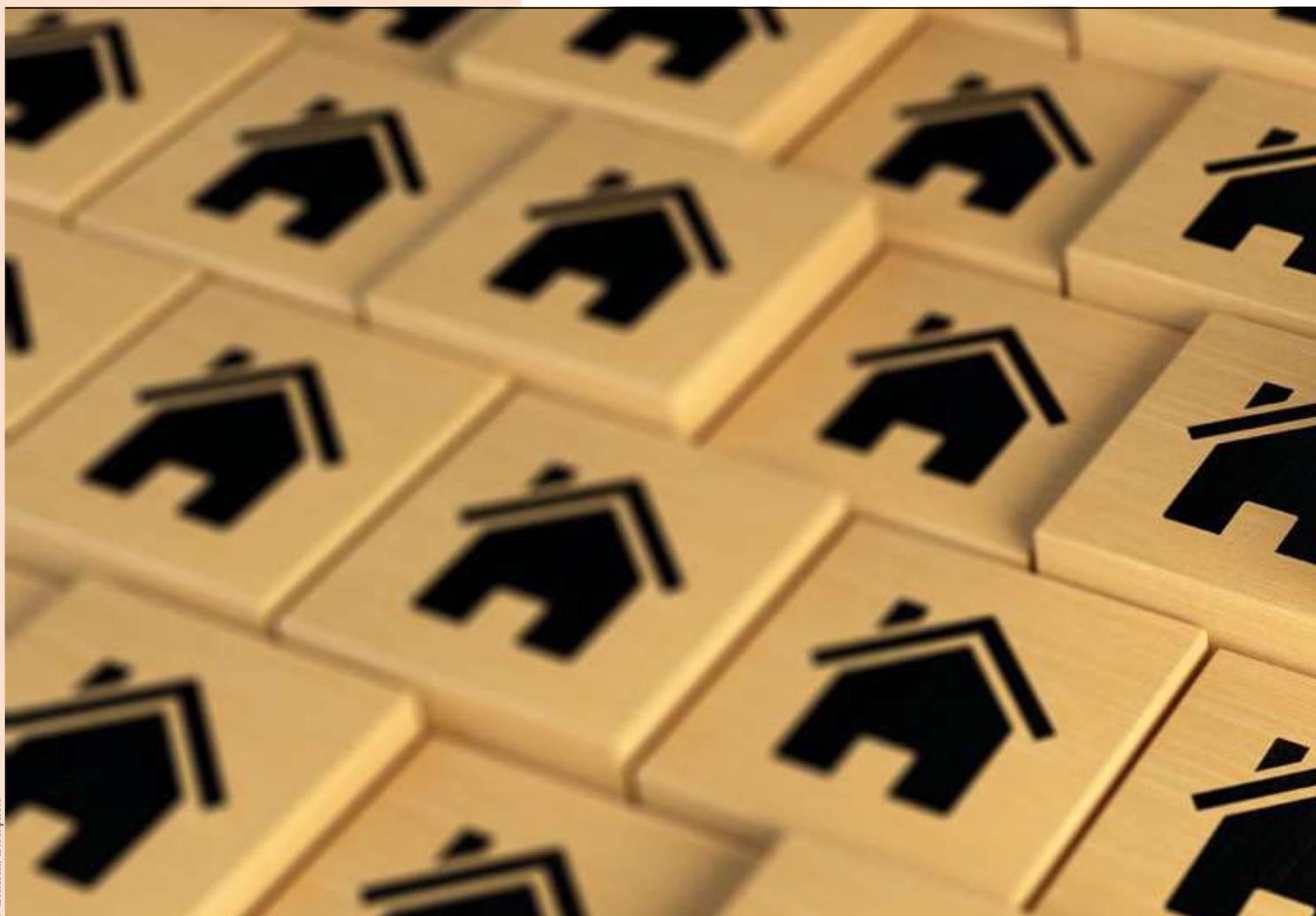
Français. 82 % d'entre eux sont ainsi prêts à acheter un bien immobilier avec des travaux, selon une étude de BFM Immo. Mais peu d'entre eux savent qu'ils peuvent compter sur des aides financières pour les réaliser.

49 % déclarent qu'ils ne se tiennent pas informés des aides disponibles selon le sondage. 36 % ne savent pas où faire les recherches sur les dispositifs et une même proportion estime qu'elle n'y est pas éligible, « à tort ».

En 2020, ce sont 5,8 milliards d'euros d'aides publiques qui ont été dépensés pour des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat. De plus, les collectivités locales ont proposé 200 millions d'euros de subventions. Pour s'y retrouver dans la jungle des différentes aides (MaPrimeRénov', le programme Habiter mieux...), le gouvernement a mis en place le site web faire.gouv.fr, un réseau d'accompagnement dédié.

Ce sont là autant d'éléments positifs pour une relance solide et pérenne de notre secteur. ●

DOSSIER



18

© Eovereni / Stockphoto

- 20 Les grandes nouveautés
- 22 Les modalités d'application
- 25 La valorisation ou dévalorisation des biens

Les enjeux du no

Le nouveau diagnostic de per le 1^{er} juillet. Certains s'en réjo de secteurs d'activité, l'immo à effet de serre et nous ne po



Nouveau DPE

La performance énergétique est entrée en vigueur. Certains la saluent, d'autres le déplorent. Mais comme beaucoup de citoyens, vous êtes invité à participer à la réduction des gaz à effet de serre. Nous vous associerons à cette ambition nationale.

Les grandes nouveautés

Le nouveau diagnostic de performance énergétique – ou DPE 3 – est entré en vigueur le 1^{er} juillet. Résultat de deux années de travail jalonnées de propositions, concertations et arbitrages auxquelles a participé la FNAIM, il devient opposable.

Un DPE fiable et précis

Le nouveau DPE indique avec précision la consommation en énergie primaire du logement, les émissions de gaz à effet de serre qui en résultent et une estimation de la facture énergétique.

L'étiquette du document n'est plus calculée sur le seul critère de l'énergie primaire du logement comme c'était le cas jusqu'à présent. Elle prend également en compte les émissions de gaz à effet de serre. Le classement attribué de A à G relève d'une synthèse des deux indicateurs.

La consommation en énergie primaire du logement et les émissions de gaz à effet de serre en kg CO₂/m²/an sont calculées plus précisément. Le coût économique des consommations énergétiques est également estimé que ce soit le chauffage, l'eau chaude ou la consommation électrique.

Les anciennes versions du diagnostic de performance énergétique ont été, à juste titre, souvent critiquées. En effet, à partir des critères de notation autorisés,

des biens immobiliers anciens n'ayant fait l'objet d'aucuns travaux bénéficiaient d'un classement identique à celui d'un bien construit récemment. Cette nouvelle version du DPE, qui prend en compte les caractéristiques techniques du logement comme l'isolation, le chauffage, les fenêtres, met fin à ces incohérences.

Un DPE opposable

Le nouveau diagnostic de performance énergétique change de statut. Simple document informatif dans l'ancienne version, il devient opposable comme les autres diagnostics relatifs à l'électricité, au plomb et à l'amiante. L'ensemble de données contenues dans le rapport est

concerné, des données d'entrée aux estimations fournies, en passant par les informations collectées sur les composantes constructives et équipement du bien qui ont été intégrées pour le calcul.

Un acheteur d'un bien immobilier qui pense avoir subi un préjudice économique pourra engager la responsabilité du vendeur et la responsabilité de la société de diagnostics.

« La nouvelle version du DPE prend en compte les caractéristiques techniques du logement. »



© Khamisorn Chaokla / iStockphoto

Il pourra notamment obtenir une indemnisation financière en cas d'erreur prouvée ou de tromperie.

Les recommandations de travaux ne sont pas opposables.

Un DPE écologique

L'esprit du nouveau diagnostic de performance énergétique s'inscrit dans la politique écologique menée par l'État : développement durable, empreinte écologique, rénovation énergétique.

Il se doit donc d'acquiescer un rôle structurant pour la rénovation énergétique du parc de logements pour permettre de comptabiliser le nombre de biens immobiliers à rénover prioritairement, de fixer le montant des aides, de prendre les mesures d'accompagnement.



Le DPE et les équipements collectifs

Si un immeuble ou une partie d'immeuble possède un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation, la personne qui demande un DPE doit recevoir des informations complémentaires, notamment :

- une description de ces équipements collectifs, de leurs auxiliaires et de leur mode de gestion ;
- les modalités de répartition des frais liés aux consommations énergétiques de ces équipements.

Le décret supprime néanmoins l'obligation de transmettre la quantité annuelle d'énergie consommée pour le bâtiment

ou la partie de bâtiment concerné par le dispositif collectif.

Pour les autres dispositifs collectifs (comme l'enveloppe extérieure, la toiture, les planchers, plafonds et cloisons intérieures donnant sur des locaux non chauffés), le demandeur devra recevoir tout document disponible permettant de le renseigner sur les caractéristiques pertinentes de ces dispositifs ayant des incidences sur les consommations énergétiques (dates et descriptions des travaux d'isolation thermique réalisés, factures afférentes, diagnostics techniques réalisés).

Un DPE qui provoquera des surprises

De nombreux clients de vos agences et syndicats risquent d'être surpris. Si 60 % des

biens conservent leur étiquette énergétique, 40 % des biens vont changer de classe entre le nouveau et l'ancien DPE.

Selon les estimations des diagnostiqueurs FNAIM, qui diffèrent quelque peu de celles présentées par le gouvernement, 200 000 logements chauffés au gaz et 600 000 logements chauffés au fioul deviennent des passoires thermiques. Ces énergies fossiles augmentant les émissions de gaz à effet de serre.

Inversement, 600 000 biens dotés d'un chauffage électrique et 200 000 chauffés au bois ne seront plus considérés comme des logements très énergivores et un bon nombre passera de F à E.

Il faut se préparer à ce que beaucoup de Français soient surpris de leur classement DPE, y compris de la déception par rapport au classement A, B ou C qu'ils pensaient avoir.

Il vous faudra expliquer à votre client qui a changé sa chaudière au gaz dernièrement, tout en bénéficiant du CITE, que son bien est devenu une passoire thermique. ●

DES PRIX STABLES

- Le DPE d'une maison individuelle coûtera environ 200 €.
- Le DPE d'un appartement situé dans un immeuble construit après 1948 coûtera environ 150 €.
- Le DPE d'un bien situé dans une résidence antérieure à 1948 coûtera 200 € et non plus 90 € car il faudra plus de temps pour réaliser le diagnostic.



© MicroStockHub/iStockphoto

Les modalités d'application

Le gouvernement a prévu une phase transitoire pour accompagner la mise en place du nouveau DPE.

1^{er} juillet 2021

Le nouveau diagnostic de performance énergétique entre en vigueur. Ancien et nouveau DPE cohabitent alors qu'ils sont difficilement comparables. Pour limiter la durée de cohabitation des deux méthodes, les durées de validité des anciens DPE sont raccourcies :

Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022.

Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Les anciens DPE sont donc toujours valables mais non opposables, ce qui amoindrit leur valeur. Nous conseillons à nos adhérents de rajouter l'une des deux mentions : « DPE valide, réalisé suivant l'ancienne méthode de calcul » ou « DPE réalisé suivant la méthode de calcul applicable au 1^{er} juillet 2021 ».

1^{er} janvier 2022

Toutes les annonces immobilières devront porter les étiquettes énergétique et climatique sans oublier les estimations des consommations d'énergie du logement.

Cette mesure vise à améliorer, le plus en amont possible, l'information des acquéreurs et loueurs de biens immobiliers sur leurs impacts environnementaux et économiques, de sorte que la performance énergétique du bien devienne un des éléments constitutifs du choix.

Pour les rédacteurs du nouveau texte, cet affichage aura également des vertus pédagogiques :

- Il poussera le propriétaire à faire réaliser

un diagnostic de performance énergétique par un professionnel certifié dès l'annonce de la mise en vente ou de la location de son bien immobilier, comme le prévoit déjà la loi.

- Il encouragera le locataire potentiel à demander le diagnostic de performance énergétique.
- Il incitera les propriétaires et les bailleurs à réaliser des travaux d'économie d'énergie pour valoriser les biens immobiliers.

En cas d'absence d'affichage de la performance énergétique dans l'annonce immobilière, les dispositions de droit commun s'appliquent :

- Au plan civil, le dol (article 1116 du code



© Franck Boston / iStockphoto

civil) peut résulter de la dissimulation d'un fait qui, s'il avait été connu, aurait conduit l'acquéreur à ne pas contracter ou à le faire à un prix moindre ; la sanction est la nullité de l'acte ou la réduction du prix.

- Au plan pénal, le grief de publicité de nature à induire en erreur (art L 121-1 du code de la consommation) peut être relevé par les services des fraudes et faire l'objet des sanctions de l'article L 213-1 du même code : 2 ans de prison, 37 500 € d'amende.

Au-delà de ces dispositions, la sanction sera surtout celle du marché immobilier. Une annonce présentant des informations

incomplètes ne sera pas considérée comme fiable par les candidats à l'acquisition ou à la location.

Tous les supports sont pris en compte dans le décret avec leur spécificité :

- Les annonces publiées dans les vitrines des agences immobilières ou sur Internet bénéficient d'une place importante et devront comporter l'étiquette énergie avec des dimensions minimales.
- Les annonces dans la presse écrite bénéficient d'une dérogation et l'obligation d'affichage se limitera à la mention de la lettre correspondant au classement de la performance énergétique du bien sur l'échelle de référence.

ILS ONT DIT



© Bovita

Emmanuelle Wargon,
ministre déléguée
chargée du
Logement

« La DPE intéresse les agents immobiliers. Elle donne plus d'informations sur le bien et augmente ce qu'on appelle la valeur verte de l'immobilier. Ça va devenir un critère de qualité et de prix. »



© Arlinda Mestre

Jean-Marc Torrollion,
président de
la Fédération
nationale de
l'immobilier

« Les six propositions du rapport IGF-CGEDD visent à exclure les petits épargnants de l'immobilier de la création d'un secteur locatif intermédiaire. C'est vite oublier leur rôle essentiel sur tout le territoire quand on a eu besoin d'eux. »



© Romuald Meigneux

David Ambrosiano,
président du
Conseil supérieur
du notariat

« Les études notariales constituent le premier réseau de proximité d'accès au droit en France. »

DOSSIER

1^{er} janvier 2023

Entrée en vigueur d'un seuil minimal de performance énergétique pour mettre un bien en location.

Aujourd'hui, pour être loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire, un logement doit répondre à des critères de confort et d'habitabilité stricts. En revanche, s'agissant de performance énergétique, un logement est énergétiquement décent dès lors que l'étanchéité à l'air et l'aération sont correctes et ce indépendamment de l'étiquette énergie et de l'étiquette climat.

À compter du 1^{er} janvier 2023, un bien immobilier ne pourra être mis en location

que si la consommation d'énergie ne dépasse pas le seuil de 449 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

« Confort et habitabilité ne suffiront plus pour mettre un bien en location. »

Dans deux ans seulement, en France métropolitaine, les logements ayant une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique, de

450 kWh/m²/an ou plus ne pourront donc plus être mis en location, ce qui exclura les logements classés G.

La mesure ne s'appliquera qu'aux contrats de location signés à compter du 1^{er} janvier 2023. Les baux en cours à l'entrée en vigueur de la mesure ne seront pas concernés. ●

MÉMENTO

- **1^{er} janvier 2021** : en zones tendues, le propriétaire d'une passoire thermique (classes F et G) ne peut plus augmenter librement le loyer entre deux locataires sans rénover le bien.
- **1^{er} juillet 2021** : entrée en vigueur du DPE 3, plus fiable, plus lisible et opposable.
- **1^{er} janvier 2022** : les annonces devront afficher l'étiquette énergétique. Les actes devront intégrer les obligations de travaux pour les propriétaires de biens classés F et G.
- **1^{er} janvier 2023** : interdiction de mettre en location les biens dont la consommation énergétique est supérieure à 450 kWh/m².
- **1^{er} janvier 2028** : obligation pour les propriétaires de logements F et G de réaliser des travaux afin d'atteindre au minimum la classe E avant de mettre leur bien en location.



La valorisation ou dévalorisation des biens

L'affichage des deux étiquettes énergétique et climatique et de l'estimation du montant moyen des factures énergétiques du logement donnera une vue d'ensemble du logement, avec notamment une évaluation de l'isolation des murs, planchers, toiture et portes.

Le confort d'été sera analysé visuellement par le professionnel qui donnera des pistes d'amélioration. L'examen est cependant trop succinct pour améliorer le confort d'été de l'habitation qui s'impose pourtant comme une problématique majeure depuis plusieurs années, marquées par des canicules fréquentes et intenses.

Des travaux suggérés et des recommandations seront aussi indiquées dans le nouveau DPE pour réduire la consommation et les émissions de gaz à effet de serre du logement. Les travaux jugés essentiels comme l'isolation des combles ou l'installation d'une pompe à chaleur pourront être suggérés par le diagnostiqueur, une nouveauté par rapport à l'ancienne version. Ces travaux feront également l'objet d'une estimation chiffrée.

Ces nouveautés – et surtout leur caractère opposable – permettront aux propriétaires, bailleurs et copropriétaires, une meilleure prise de conscience de l'état de leur patrimoine. La rénovation

énergétique des bâtiments prend une nouvelle dimension et le nouveau DPE est bien témoin de cette évolution.

« La rénovation énergétique des bâtiments prend une nouvelle dimension. »

Cette visibilité accrue des qualités techniques des biens fait poindre un risque de dévalorisation du patrimoine pour les propriétaires qui ne voudraient, ou ne pourraient pas, rénover leur bien.

En particulier :

Les logements classés E, construits en général avant 1948, se trouvent dans des immeubles qui possèdent des atouts considérables. Leur situation au cœur des villes et des villages permettra une valorisation foncière plus accessible avec la mise en œuvre d'une rénovation énergétique couplée à une réhabilitation.

À l'inverse, les logements classés F, qui appartiennent en grande partie à la catégorie des constructions d'après-guerre, peu ou très mal isolées, sont de loin les plus difficiles à rénover, avec un coût de réhabilitation au mètre carré très élevé difficile à rentabiliser.

Il en est de même pour les biens classés G, souvent dénués d'isolation en toiture, disposant pour les uns d'une chaudière fioul vétuste, pour les autres d'un chauffage électrique dont le coût est prohibitif.

Sans travaux, quelle valeur auront ces biens ?

Ce nouveau DPE permettra de confirmer – et peut-être d'accélérer – la tendance de fond de ces dernières années en faisant augmenter la « valeur verte » dans les processus d'achat. « *Tout l'enjeu de la profession sera d'accompagner au mieux les consommateurs pour tenir compte de cette réalité et participer à l'effort nécessaire de rénovation énergétique du parc immobilier français* », souligne Jean-Marc Torrollion, Président de la Fédération nationale de l'immobilier. ●

Le respect du barème d'agence

De nombreux adhérents nous interrogent au sujet du barème des honoraires de la profession. Une bonne occasion de refaire un point sur les obligations en la matière.

L'article 2-I de l'arrêté sur les prix du 10 janvier 2017 prévoit que les professionnels visés à l'article 1 sont tenus d'afficher les prix effectivement pratiqués des prestations qu'ils assurent, notamment celles liées à la vente, à la location de biens et à la gestion immobilière en indiquant, pour chacune de ces prestations, à qui incombe le paiement de cette rémunération.

Pour préciser la notion de prix effectivement pratiqué, la DGCCRF a complété l'arrêté en précisant que « le I de l'article 2 de l'arrêté du 10 janvier 2017 » pose le principe d'un affichage du barème des prix TTC des prestations assurées effectivement pratiqués par les professionnels soumis à cet arrêté.

Il est rappelé par ailleurs que le droit de la consommation prohibe les pratiques de type « faux rabais ». Par conséquent, les professionnels doivent veiller à appliquer effectivement les prix affichés dans la majorité des transactions de vente auxquelles ils participent. Il est toutefois possible de déroger au barème dans le cadre des négociations, mais dans des limites proches des conditions pratiquées, seulement à la baisse, et pour des affaires particulières.

La réponse ministérielle à la question n° 1209, publiée au JO du 31 octobre 2017, apporte également des éléments de réponse intéressants. Elle précise en effet que : « L'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les

professionnels intervenant dans une transaction immobilière a pour objet d'améliorer la protection des acquéreurs ou locataires potentiels. Son article 2-I impose aux professionnels intervenant dans une transaction immobilière d'afficher "les prix effectivement pratiqués des prestations qu'ils assurent" ».

« L'information a pour objet d'améliorer la protection économique des acquéreurs ou locataires potentiels. »

En revanche, si le professionnel souhaite adapter de manière générale et permanente ses tarifs, il lui est parfaitement possible de modifier ses barèmes. En dehors des conditions précitées, le non-respect du barème, que cela soit à la hausse ou à la baisse, est susceptible de constituer un délit de pratique commerciale trompeuse au sens des articles L. 121-2 et suivants du code de la consommation. En effet, constitue une pratique commerciale trompeuse notamment celle qui repose sur des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur et portant sur l'un ou plusieurs des éléments suivants : le prix ou le mode de calcul du prix, le caractère



© Baonni / iStockphoto

promotionnel du prix et les conditions de vente. Ainsi la Cour de cassation condamne, de façon constante, la pratique de promotions permanentes faisant référence à des prix initiaux en réalité non pratiqués. Les rabais sont donc autorisés ; ils doivent néanmoins rester exceptionnels et doivent pouvoir être justifiés par des affaires particulières. La DGCCRF, lors de ses contrôles, vérifie systématiquement vos mandats et les actes de vente et s'intéresse particulièrement au respect des honoraires affichés.

Débitur de la rémunération

L'arrêté de 2017 indique que vous devez afficher, pour chacune des prestations, à qui incombe le paiement de la rémunération. La DGCCRF en déduit que le basculement des honoraires est totalement prohibé. Elle indique en effet que : « La pratique consistant à "basculer" les honoraires du vendeur vers l'acquéreur est prohibée et demeure susceptible de constituer une pratique commerciale trompeuse. » •

Référentiel RGPD en gestion locative

La Commission nationale de l'informatique et des libertés a adopté, par une délibération du 6 mai 2021, un référentiel relatif aux traitements de données à caractère personnel dans le cadre de la gestion locative.

Cette démarche a pour objectif de fournir aux personnes mettant en œuvre des traitements relatifs à la gestion locative, dont les professionnels de l'immobilier en tant que représentants des bailleurs, un outil d'aide à la mise en conformité à la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel.

Elle n'a pas de valeur contraignante. Elle permet d'assurer la conformité des traitements de données mis en œuvre par les organismes dans un contexte d'évolution des pratiques à l'ère numérique. Les organismes peuvent s'écarter d'un référentiel au regard des conditions particulières tenant à leur situation mais ils peuvent alors être amenés à justifier un tel besoin et à présenter les mesures mises en œuvre afin de garantir la conformité des traitements de protection des données à caractère personnel.

Si tout organisme doit se conformer aux principes relatifs à la protection des données, les mesures doivent être adaptées aux particularités du traitement. Des mesures moins strictes que celles présentées dans le présent référentiel peuvent donc être parfois suffisantes.

Ce nouveau référentiel n'a pas pour objet d'interpréter les règles de droit autres que celles relatives à la protection des données à caractère personnel. Il constitue une aide à la réalisation d'une analyse d'impact relative

à la protection des données (AIPD), dans le cas où celle-ci est nécessaire.

« Comme tous les organismes concernés par la loi RGPD vous pouvez vous reporter aux outils méthodologiques proposés par la CNIL. »

Pour rappel, le règlement européen de protection des données (RGPD) a été adopté le 27 avril 2016 en vue d'harmoniser les législations des États membres de l'Union en unifiant le cadre juridique de protection des données personnelles. Il remplace et abroge la directive du 24 octobre 1995 sur le droit européen en matière de données

personnelles et est entré en application immédiate le 25 mai 2018. Celui-ci prévaut sur les législations nationales.

Vous êtes concernés par ces obligations lorsque vous opérez un traitement de données personnelles c'est-à-dire de « toute information se rapportant à une personne physique identifiée ou identifiable » directement (nom, prénom) ou indirectement (n° client, téléphone...). Il s'agit par exemple du traitement des fichiers clients des transactionnaires et des administrateurs de biens.

Vous pouvez vous reporter aux outils méthodologiques proposés par la CNIL sur son site web, notamment pour définir les mesures permettant d'assurer la proportionnalité des traitements (points 3 à 7), et garantir les droits des personnes (points 8 et 9). ●

LES ACTEURS PRENANT PART AUX TRAITEMENTS VISÉS PAR LE PRÉSENT RÉFÉRENTIEL

- **Le bailleur** : personne physique ou morale qui met un bien en location.
- **Le candidat à la location** : personne faisant parvenir les pièces justificatives relatives à sa solvabilité après visite du bien.
- **Le mandataire** : personne physique ou morale mandatée pour louer un bien pour le compte du bailleur.
- **Le sous-traitant** : personne physique ou morale qui traite des données à caractère personnel pour le compte et sous l'instruction et l'autorité d'une autre personne.

INFOS PROFESSIONNELLES



CoachCopro 2021

Le cabinet Simmogest est vainqueur cette année du trophée métropolitain.

La plateforme CoachCopro, lancée en 2013, est pilotée par l'Agence parisienne du climat (APC) avec le soutien de l'ADEME, l'Union européenne, Ericsson et Nexity.



En présence notamment de Sébastien Le Mentec (Cabinet Simmogest), Fatoumata Kone (Présidente de l'Agence parisienne du climat), François Dagnaud (Maire du 19^e arrondissement), Dan Lert (Adjoint à la Maire de Paris, en charge de la transition écologique) et Maître Philippe Pelletier (avocat).

Déployée sur 22 territoires, la plateforme Coach-Copro est un acteur majeur de l'accompagnement des copropriétés en matière de rénovation. Elle met en relation copropriétaires et professionnels du bâtiment tout en accompagnant et en structurant le réseau des professionnels de la rénovation.

Pour accélérer la rénovation énergétique en copropriété et doper l'engagement des parties prenantes, l'Agence parisienne du climat a lancé les Trophées métropolitains Coach-Copro. Un concours organisé avec le soutien de la Ville de Paris, de la Métropole du Grand Paris, de l'ADEME, et en partenariat avec les ALECS de la métropole parisienne.

Vingt lauréats concourraient pour l'édition 2021 : dix projets de rénovation à Paris et dix projets en petite couronne. Chaque dossier de rénovation a ses particularités : présence de panneaux solaires, géothermie, atteinte du niveau Bâtiment basse consommation, etc.

Le jury du concours 2021 a décerné son Grand prix au projet Jean Jaurès, Paris 19^e,

auquel était associé notre adhérent le cabinet Simmogest, cogéré par Sébastien le Mentec.

Le projet primé

Alors que les façades de cette résidence de 41 logements datant de 1979 étaient dégradées et nécessitaient des travaux d'entretien, les copropriétaires ont souhaité aller au-delà d'un simple ravalement en étudiant les opportunités d'une rénovation globale. Ils se sont aperçus que la rénovation énergétique était moins coûteuse qu'un simple ravalement grâce aux aides disponibles et qu'elle permettait une approche plus globale.

La copropriété faisait face à des problèmes de bâti, d'infiltrations, de confort, de charges élevées et à une mauvaise étiquette énergétique qui avait tendance à dévaloriser les biens immobiliers.

Un audit énergétique a ainsi été réalisé en 2015, révélant un déficit d'isolation et des consommations énergétiques élevées, générées par un chauffage collectif électrique

bi-jonction (alimenté par deux sources différentes d'énergie).

Les résultats de l'audit ont permis d'aboutir à un projet de rénovation global : isolation des façades et de la toiture, changement des menuiseries et amélioration des VMC. Les copropriétaires avaient par ailleurs exprimé le souhait d'utiliser des énergies renouvelables pour la production de l'eau chaude sanitaire : une pompe à chaleur a donc été installée.

Ces travaux ont permis d'atteindre un gain énergétique de 55 %, faisant passer l'immeuble d'une étiquette E à C. La très forte implication des membres du conseil syndical ainsi que le caractère global et innovant du projet ont séduit le jury.

700 000 euros ont été nécessaires pour rénover cette copropriété « qui n'est pas riche », a expliqué le président du jury, dont 500 000 euros d'aides de la Ville et de l'Anah, le solde provenant d'un éco-prêt financé par le syndic. ●

Ravalement d'immeubles : les règles à suivre

Il n'est pas simple pour les syndicats, d'identifier les problèmes et les besoins d'entretien ou de ravalement d'une façade à sa simple lecture.

En ville, un immeuble subit de multiples agressions environnementales. Il est donc nécessaire de ravalier les façades régulièrement pour gérer ces effets négatifs et éviter des travaux plus conséquents d'année en année.

Chaque façade d'immeuble a ses spécificités, sa propre structure et ses complexités. Elle ne réagira pas de la même manière au traitement qu'on lui imposera. Il faut donc adapter son ravalement.

Une approche essentielle, souligne Emmanuelle Carrara, dirigeante de l'entreprise Batalha Jordan. Les ravalements d'immeubles sont toujours très onéreux pour les bailleurs ou copropriétaires et pour obtenir le meilleur rapport qualité prix il faut une parfaite analyse du bâti.

À chaque mal son traitement

• *Maladie de la pierre*

Le calcin (fine couche à la surface de la pierre) se transforme en une couche boursofflée, fissurée et friable. La pierre se retrouve à nu et fragilisée face aux attaques. Pour la protéger, on appliquera une minéralisation qui durcira son épiderme ou un traitement hydrophobe. Un travail parfait peut nécessiter le remplacement de pierres.

L'effritement de la brique

Du fait de leur caractère poreux, les briques craignent la pollution et le gel, qui peuvent les faire éclater ou avoir pour conséquence leur effritement. Selon le degré d'encrassement, on privilégiera un brossage à la main suivi d'un rinçage à l'eau pour les façades peu sales, ou hydro-gommage pour les façades plus encrassées.

Encrassement et pollution

Les revêtements et les enduits retiennent les salissures dues aux intempéries et à la pollution environnante. Il est nécessaire de lessiver les murs, de rincer et de laisser sécher avant une remise en peinture. Si les façades sont en pierre il faudra procéder à un hydro-gommage.

Le farinage de la peinture

Le farinage est une abondante poudre blanche qui provient de l'action conjuguée de l'oxygène, de l'eau de la pluie et du soleil. C'est une altération du feuil, couche supérieure de la matière de peinture. Pour éliminer le farinage, il faudra réaliser un lessivage et rincer à l'eau puis appliquer un adhérent ou un fixateur.

L'écaillage des peintures

L'écaillage est une altération du film de peinture due à un manque d'élasticité. La peinture perd son adhérence et se détache du support en formant des écailles. Le traitement demandera un décapage complet de la surface pour supprimer les couches qui n'adhèrent plus et repindre avec une peinture décorative.

Le cloquage des peintures

Le cloquage est dû à l'humidité du support lors de l'application. Il faudra décapier la façade, la laver puis la laisser sécher avant d'appliquer une peinture compatible au milieu humide.

Le faïençage

Le faïençage est l'apparition de microfissures en étoiles et de craquelures sur le support du mur de façade. Il est souvent dû à une température non propice lors de l'application. Le ravalement de ces façades se fera par la mise en œuvre d'une peinture de type D3 ou d'un revêtement I3. ●



DU CÔTÉ DE LA FNAIM

Comprendre et accompagner au mieux les travailleurs indépendants de l'immobilier

Les agents commerciaux constituent aujourd'hui des forces vives essentielles à la transaction que l'on parle de vente de logements aux particuliers ou de signature de baux.

Le monde du travail et de l'emploi évolue, la FNAIM également

Les travailleurs indépendants sont désormais clairement majoritaires sur le segment de la transaction immobilière. Au 5 mars 2021, sur le segment de la transaction immobilière, la part des attestations délivrées par CCI France à des « agents commerciaux » indépendants, au nombre de 69 122 désormais, atteignait 53,5 %, contre 51 % onze mois plus tôt ; celle des collaborateurs salariés (59 840) diminuait d'autant, à 46,4 %.

La FNAIM n'avait pas attendu la publication de ces chiffres pour s'emparer du

sujet et de ses enjeux ; en témoignent son travail d'analyse et de prospective réalisé avec le CREDOC, en 2013, ou encore son

« Près de 50 % de nos adhérents travaillent avec au moins un agent commercial. »

colloque à l'École supérieure de l'immobilier (ESI) sur le thème « Agents immobiliers et agents commerciaux : l'urgence de clarifier

la relation économique », en 2019. Autant de preuves de sa profonde conscience des mutations en cours.

Mais ces nouveaux chiffres nous obligent. La donne change partout, y compris chez nos adhérents, pour des raisons économiques – les agents commerciaux sont une force commerciale complémentaire – pour des raisons sociologiques – être en phase avec les nouvelles aspirations de nos collaborateurs, notamment dans les jeunes générations. Près de 50 % de nos adhérents travaillent avec au moins un agent commercial.

ÉVOLUTION DES ATTESTATIONS DE COLLABORATEUR « SALARIÉ » VS « AGENT COMMERCIAL » (2020-2021)

Au 6 avril 2020	→	49 % salarié	51 % agent comm	→	55 381 attestations de collaborateurs « salarié »	57 617 attestations de collaborateurs « agent commercial »
Au 5 mars 2021	→	46,4 % salarié	53,6 % agent comm	→	59 840 attestations de collaborateurs « salarié »	69 122 attestations de collaborateurs « agent commercial »

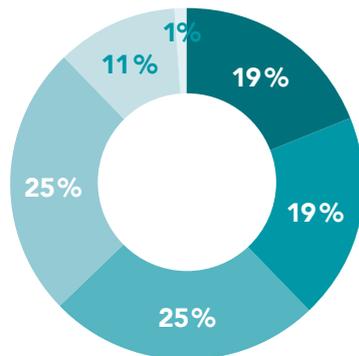


La FNAIM accélère dans sa réflexion

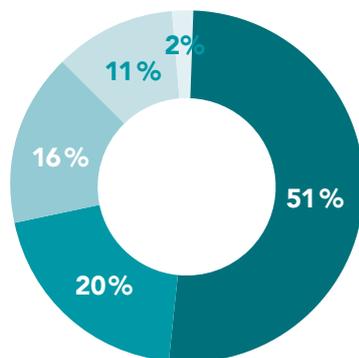
Plus récemment, le FNAIM a commandé un rapport à Laurent Grandguillaume, vice-président de la Fondation Travailler Autrement, ancien député de la Côte-d'Or, sur les mutations du travail et de l'emploi. À travers ce rapport, les objectifs sont simples : mieux comprendre la montée en puissance des travailleurs indépendants ; concevoir leur intégration sociale et juridique dans le cadre réglementaire et opérationnel des métiers de l'immobilier, repenser le dialogue social avec cette catégorie de collaborateurs et, enfin, anticiper l'évolution corporatiste de cette catégorie socio-professionnelle.

Accompagné d'Aude Gombert, juriste en droit social à la FNAIM, Laurent Grandguillaume a rendu son rapport : « Libérer la croissance et sécuriser » le 8 avril 2021. L'intéressé de résumer : « le secteur de la transaction immobilière est l'un des secteurs qui comporte le plus d'indépendants en proportion. Si le volume des salariés augmente, la proportion d'indépendants est de plus en plus élevée. Face à ce phénomène, cela doit inciter la FNAIM à renouveler le dialogue social et sécuriser les relations de ses adhérents avec les agents commerciaux, tout en leur offrant des parcours d'évolution professionnelle. C'est en ce sens que j'ai fait 10 propositions pour former les agents commerciaux, mais aussi les managers, améliorer la connaissance sur les agents commerciaux, sécuriser les relations contractuelles et créer un espace de dialogue social ».

Nombre de salariés des agences immobilières



Nombre d'agents commerciaux des agences immobilières



- 0 salarié
- 1 salarié
- 2 à 3 salariés
- 4 à 10 salariés
- 11 à 50 salariés
- + de 50 salariés

Il y aura de plus de plus en plus d'indépendants. Et il était absolument indispensable pour notre syndicat de mieux comprendre cette mutation au sein de nos entreprises. Depuis trois ans, nous avons beaucoup fait mûrir notre réflexion, sur le dialogue social avec les agents commerciaux du secteur, mais aussi sur les services et actions que la FNAIM doit entreprendre. Nous devons à la fois sécuriser la relation des agents immobiliers aux indépendants et accompagner les agents commerciaux. Je suis particulièrement réceptif aux propositions sur la formation. Nous avons un devoir d'accompagner l'évolution et la montée en compétences de tous nos collaborateurs, pour répondre aux exigences légitimes de nos clients. Sinon : comment garantir au consommateur la déontologie qu'il est en droit d'attendre d'un agent commercial qui agit comme mandant d'un titulaire d'une carte professionnelle ?

La doctrine de la Fédération est connue : valorisation des dénominations protégées, mise en place de l'insigne du titulaire de carte, hiérarchisation visible des compétences, capitalisation sur notre réglementation, lutte contre les asymétries de concurrence. Nous devons aujourd'hui la confronter. Un groupe de travail fédéral s'est mis en place au sein de la Fédération, pour considérer les perspectives de représentation et de dialogue social avec les agents commerciaux. Le cadre Fédéral est plutôt approprié à organiser la représentativité des auto-entrepreneurs dans l'immobilier sans aliéner nos fondamentaux.

Dans l'immédiat, nous lancerons également un Observatoire, pour continuer d'améliorer notre connaissance de cette population, pour comprendre qui ils sont, leurs parcours, leurs aspirations, leurs besoins. Ce baromètre sera annuel, public et adressé à tous les acteurs du secteur. ●

Le WPBC, une vitrine internationale pour l'immobilier français

Fière de porter les couleurs de l'immobilier français, une délégation du World Property Business Club (WPBC) de la FNAIM du Grand Paris s'est rendue au Salon immobilier international de Madrid.

L'évènement, reconnu comme un rendez-vous majeur par la profession, a servi d'occasion pour retrouver nos partenaires historiques de l'Association des professionnels immobiliers (API) de Catalogne et permis de signer un partenariat de collaboration avec l'Association mexicaine des professionnels immobiliers (AMPI).

« Partout dans le monde, la crise sanitaire a dopé le marché immobilier. »

Le WPBC entend porter haut les couleurs de l'immobilier français à l'étranger, autant qu'accompagner les Français dans leurs démarches de diversification internationale. Il est en effet très important, dans une démarche d'investissement immobilier à l'étranger, de connaître les usages et les intervenants.

Il est ainsi essentiel pour ces investisseurs, et pour les expatriés, de s'adresser aux agents immobiliers formés à l'international et en réseau. Les agents du WPBC sont aussi formés à l'accueil des étrangers : chaque agence intègre un collaborateur parlant au

moins une langue étrangère, dont l'anglais. Chaque agence est en mesure de faire signer un compromis en langue étrangère. Tous les agents du WPBC suivent par ailleurs la formation Trans Referral Certification, un standard européen de la collaboration immobilière internationale dispensée par l'École supérieure de l'immobilier.

Les investisseurs étrangers représentent 6% des transactions en France dans le résidentiel. Les Français sont les premiers investisseurs en Espagne et au Portugal, au 3^e rang en Italie, au 9^e rang à Miami, au 10^e à Dubaï. Les agents du WPBC veulent trouver leur place pour représenter, auprès de ces acquéreurs, l'élite incontournable à l'international.

Partout dans le monde, la crise sanitaire a dopé le marché immobilier. Il est plus que jamais temps pour l'immobilier français d'avoir sa vitrine internationale et de vendre l'art de vivre à la française. Le WPBC poursuit sa marche en ce sens. Prochain envol en novembre pour le Congrès international de Miami.

Le WPBC propose toujours plus de services aux agents immobiliers et à leurs clients. Plein de projets, le WPBC relooke son site internet B2B avec un nouveau moteur

de recherche permettant de trouver les coordonnées des agents adhérents dans le monde entier. Les actualités de l'immobilier mondial publiées dans la World RE News seront reprises sur ce site.

Pour accompagner au mieux les investisseurs français, une série de vidéos sur le thème Bien acheter en... a été réalisée par Anne Cécile di Girolamo et vient ainsi d'être publiée sur la chaîne YouTube du World Property Business Club. Par exemple, en Italie, l'acompte à la signature du compromis est versé entre les mains du vendeur. Autre exemple, le rôle du notaire n'est pas du tout le même en France ou en Espagne. Les clients étrangers sont eux-mêmes surpris par la lenteur des démarches administratives d'une acquisition en France : il faut compter ici environ quatre mois de l'offre d'achat à l'acte notarié, pour maximum un mois dans la plupart des pays d'Europe ou aux États-Unis.

Ces vidéos sont également disponibles en anglais et en italien, permettant de donner des conseils aux étrangers qui souhaitent acquérir un bien en France.

Le WPBC a également enregistré son trentième podcast de l'immobilier sans frontières, en partenariat avec Radio Immo : chaque

ale

mois, la parole est donnée à un adhérent et la visite d'une destination étrangère, parole aux agents immobiliers du monde entier.

Plus de 200 agences françaises adhèrent au WPBC et de nombreuses autres dans le monde, au travers des partenariats conclus en Floride, au Canada, Mexique, Catalogne, Grèce, Togo ou Portugal.

Le WPBC apporte aux clients de ses agences adhérentes la force d'un réseau international, avec son site internet B2C, plus de 3 millions de biens en listing et 700 000 agents dans le monde.

Pour les agences adhérentes, ce sont des avantages tarifaires pour diffuser leurs listings et les promouvoir à l'international. Avec le bon conseil ou le bon contact pour investir, vendre, acheter aux Français à l'étranger, expatriés ou investisseurs étrangers en France. ●

Conduite par son président exécutif, André Perrissel, la délégation du WPBC était composée de Michel Platero (président de la FNAIM du Grand Paris), Jean Pozzo di Borgo (vice-président de FIABCI France), Michel Guggenbuhl et Fabiano Testa (membres du board) et Abde Gacem (administrateur FNAIM Aix-Marseille-Provence).

Graziella Mattei (Corse) et Jean-Pierre Brusson (Tarn) représentaient les provinces françaises.



ACTIVITÉS DE LA FNAIM DU GRAND PARIS



Le Club Jeunes se retrouve de nouveau

2021 va marquer une nouvelle dynamique pour le Club Jeunes. Dorénavant, c'est Emmanuelle Sadone qui en est la présidente.

Ce Club s'inscrit dans la volonté de Michel Platero, président de la FNAIM du Grand Paris, avec l'ouverture d'une pépinière de startup immobilière en 2021 dans les nouveaux locaux de la FNAIM du Grand Paris.

Le Club Jeunes, c'est permettre aux jeunes dirigeants d'entreprise de moins de 40 ans d'échanger, de se rencontrer et débattre autour des problématiques immobilières actuelles et futures de nos métiers. Le partage, la convivialité et l'envie sont les maître-mots du Club qui constitue un

réseau complémentaire, de proximité et de confiance.

« Le partage, la convivialité et l'envie sont les maître-mots du Club. »

Ainsi, le 28 juin, Emmanuelle Sadone donnait rendez-vous aux membres du Club Jeunes dont la moyenne d'âge est de moins de 33 ans. Plus d'une vingtaine de participants ont répondu présent à ce cocktail

estival. Tous étaient heureux de pouvoir à nouveau se retrouver ! La prochaine réunion aura lieu en juillet afin de prévoir les prochaines grandes étapes de la vie de ce Club.

Adhérer au Club Jeunes, c'est bénéficier chaque mois d'une réunion pour échanger sur les défis, les enjeux ainsi que les meilleures pratiques à développer pour les jeunes chefs d'entreprises. C'est aussi l'occasion d'intervenir au sein des écoles partenaires de la FNAIM du Grand Paris (ESI) pour donner encore plus de visibilité à notre organisation. ●



© Amilakus/Stockphoto



AGENDA

OCTOBRE

• 8-9-10 octobre 2021 (10h-19h)

Salon de l'Immobilier et de l'Investissement

- Stand Chambre FNAIM du Grand Paris
 - Animation de 23 conférences
- Paris, Carrousel du Louvre*

• 14 octobre 2021 (9h 30-23h)

Assemblée Générale de la Fnaim du Grand Paris

- 6 heures de formations
 - Assemblée générale statutaire annuelle
 - Cocktail
- Paris, Le Pré Catelan*

• 20-21 octobre 2021 (9h-19h)

Salon Rent

- Stand Chambre FNAIM du Grand Paris
 - Animation de 2 conférences
- Paris, Porte de Versailles*

NOVEMBRE

• 3-4 novembre 2021 (9h-22h et 9h-18h)

Salon de la Copropriété

- Stand Chambre FNAIM du Grand Paris
 - Animation de 10 conférences
- Paris, Porte de Versailles*

OBSERVATOIRE DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ FNAIM DU GRAND PARIS

La prochaine édition de l'Observatoire des charges de copropriété FNAIM du Grand Paris sera présentée au Salon de la copropriété de Paris, le 3 novembre 2021.

Nous invitons nos adhérents Syndics membres de la chambre FNAIM du Grand Paris à participer à cet observatoire, qui est gratuitement mis à leur disposition par leur Chambre FNAIM du Grand Paris, et à rejoindre leurs syndics confrères dans l'alimentation de cet Observatoire des Charges.

Quel est l'intérêt pour un syndic de la FNAIM du Grand Paris de participer à l'Observatoire des charges de copropriété ?

- Il disposera gratuitement d'un outil d'analyse et de benchmark, qui lui permettra de comparer les charges de ses immeubles.
- Il lui sera également possible de générer dynamiquement une comparaison de ses données, à celles du département de la ville ou du quartier.

Qu'est-ce que l'Observatoire des charges de copropriété ?

- C'est un outil reposant sur l'extraction automatique des données.
- À ce jour, l'Observatoire des charges de copropriété dispose de données comptables portant sur 1 800 000 lots (sur Paris essentiellement).
- Il est publié chaque année dans sa globalité sur un portail sécurisé, hébergé chez Maître Vittu, huissier de justice, accessible uniquement aux contributeurs.

À qui s'adresse cet observatoire, quels sont les contributeurs ?

- Les Syndics adhérents de la Chambre FNAIM du Grand Paris sur Paris et l'Île-de-France (75, 78, 91, 92, 93, 94, 95).

Pour toute inscription

Chambre FNAIM du Grand Paris
observatoire-charges@fnaimdugrandparis.com

Ista, acteur de la transition énergétique des logements collectifs

Ista propose aux adhérents de la FNAIM, et plus particulièrement aux syndicats FNAIM, des solutions complètes et clés en main incitant les résidents à adopter de meilleures pratiques de consommation.

36

Les services mis à disposition des gestionnaires immobiliers vont de la fourniture et de l'installation de compteurs jusqu'au décompte et à l'analyse des données énergétiques. Avec ses produits et services, Ista contribue de manière significative à une utilisation responsable de l'eau et du chauffage.

Avantages pour les gestionnaires et les résidents

En tant qu'acteur majeur de prestations de services destinées à améliorer l'efficacité énergétique dans les immeubles, Ista aide ses clients à réduire de façon durable la consommation d'énergie et les émissions de CO₂. La répartition des frais de chauffage et d'eau selon la consommation réelle dans les immeubles collectifs permet à chacun de payer uniquement ce qu'il consomme pour plus d'équité et d'économie.

La technologie

Les produits et services d'Ista sont de plus en plus tournés vers le digital. Le système de télérelevé permet de relever les consommations d'eau et de chauffage à distance. Le résident n'est plus dérangé et n'a pas



ÉCONOMIE

15 % d'économies en moyenne et jusqu'à 25 % sur le chauffage avec le comptage individuel. (Source : Ademe)

CONFORMITÉ

L'individualisation des frais de chauffage est une obligation légale depuis la loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015, renforcée par la loi Elan et les différents textes sur l'efficacité énergétique du bâtiment.

INFORMATION

Gestion quotidienne des consommations par télérelevé et sur portail web.

CONFORT ET SÉCURITÉ

100 % de taux de relève, alertes fuite et surconsommation.

besoin d'être présent pour fournir l'accès à son logement. Les données sécurisées sont accessibles via un portail web. ●

Contact adhérents FNAIM

Laurent Lefay

Responsable Marketing

Produits Ista France

Tél. : 06 19 56 12 18

E-mail : llefay@ista.fr

Afem, partenaire de la FNAIM

PME familiale et indépendante créée en 1978 par Daniel Padeloup, l'Afem est une entreprise à taille humaine, spécialisée dans l'installation et la maintenance d'ascenseurs et de monte-charge. Elle intervient sur tout le territoire métropolitain pour assurer le suivi de plus de 8 500 installations.

La société développe des solutions adaptées à chaque projet pour les entreprises ou les particuliers. Elle propose notamment des ascenseurs à traction à câbles pour les immeubles et le tertiaire et des ascenseurs hydrauliques pour les particuliers.

L'Afem propose également une large palette de monte-charge allant du monte-plat au monte-voiture. Installés de préférence dans une gaine maçonnée ou dans une structure métallique, ces appareils permettent de desservir des mezzanines, des étages ou des sous-sols de bâtiments peu accessibles donc peu utilisés.

Outre les réparations et la maintenance, l'Afem assure également les mises aux normes.

Située à Dammarie-lès-Lys, l'entreprise connaît un développement régulier et recrute des réparateurs, des techniciens de maintenances, des monteurs.

L'Afem s'est également diversifiée et propose aujourd'hui une gamme de fermetures automatisées pour les entreprises :

- **Des portes sectionnelles industrielles**

Conçues pour assurer de multiples ouvertures des entrepôts, des centres logistiques, des salles d'exposition, des centres commerciaux et des complexes industriels.

- **Des portes piétonnes coulissantes**

Solution idéale pour de nombreux bâtiments tels que les bureaux, les immeubles résidentiels, les centres commerciaux, les établissements médicaux.

- **Des rideaux métalliques, des portes accordéons et des portails**

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. ●

Plus de renseignements sur son site www.afem.com

AFEM

306, rue Marc Seguin - ZAC Chamlys
77190 Dammarie-lès-Lys
Tél. : 01 64 79 50 30



© Aldemurillo/iStockphoto

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. ●





Salon de la COPROPRIÉTÉ

3 > 4

NOVEMBRE 2021
PARIS PORTE DE VERSAILLES
PAVILLON 5



SALON • CONFÉRENCES • FORMATIONS • CONSULTATIONS D'EXPERTS

ENTRÉE GRATUITE*

à télécharger sur saloncopropriete.com

CODE INVITATION : **PI**

WWW.SALONCOPROPRIETE.COM



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.