

Professions IMMOBILIÈRES



Numéro 160 - Octobre-novembre 2021 - www.fnaim-grand-paris.fr

DOSSIER PAGE 18

La Smart city réaménage le territoire

GRAND PARIS

PAGE 12

Le foyer d'accueil médicalisé
Patrick Devedjian ouvre ses portes

**INFOS
PROFESSIONNELLES**

PAGE 26

Loi Climat : quelles conséquences pour
les copropriétés et les lotissements ?

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
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

UNE RENTRÉE PLEINE DE BONNES NOUVELLES

En cette rentrée, nous constatons que la pierre est toujours une valeur refuge. Si le marché immobilier parisien a quelque peu flanché au cœur de la crise sanitaire, il tient bon et l'Île-de-France, dans sa globalité, continue d'attirer les acquéreurs. Une situation de bon augure pour nos métiers.

Il faut donc être prêts. Prêts à repartir, à réinventer nos métiers, à prendre en compte les nouvelles attentes.

Pour cela, la FNAIM du Grand Paris fait peau neuve ! Un nouveau site est en ligne depuis quelques jours avec une nouvelle ergonomie : l'arborescence et le zoning ont été repensés pour répondre au mieux à vos attentes et faciliter votre navigation. Les chiffres-clefs, les actualités, les avis d'expert... Tout a été pensé pour vous accompagner au quotidien.

Un film, assurant la promotion de la FNAIM du Grand Paris et vos métiers auprès du grand public, est également en cours de réalisation. Il met en avant les agences, les métiers, les clients. Vous le découvrirez dans quelques jours sur le web et les réseaux sociaux de la Chambre.

Et, pour accompagner ce renouveau, la Family FNAIM du Grand Paris s'agrandit avec l'arrivée d'un nouveau collaborateur : Jean-Marc Talabardon comme responsable du développement. Après plusieurs années passées chez Galian, il sera à vos côtés pour accroître le nombre d'adhérents et de vous accompagner au sein de notre organisation.

Oui, cette rentrée est pleine de bonnes nouvelles ! ●

MuséoParc
ALESIA



Les **Automnales**
d'Alésia 2021

SOMMAIRE

6 DEUX MOIS D'ACTU

Encadrement des loyers

DPE : une réalité différente des estimations

12 GRAND PARIS

Le foyer d'accueil médicalisé Patrick Devedjian ouvre ses portes

16 POINT DE VUE DE LA CHAMBRE

Octroi de crédits immobiliers : de la recommandation à la contrainte



© Anyaberku / iStockphoto



© Metamorworks / iStockphoto

18 SMART CITY RÉAMÉNAGE LE TERRITOIRE

Smart city, le B.A BA du concept

Quelle vision de la ville intelligente ?

Smart city, c'est parti !

La Smart city et ses zones d'ombres

5

26 INFOS PROFESSIONNELLES

Loi Climat : quelles conséquences pour les copropriétés

30 DU CÔTÉ DE LA FNAIM

La loi Hoguet en perspective

32 FNAIM INTERNATIONAL

Mipim, retour sur l'évènement immobilier de la rentrée

34 ACTIVITÉS DE LA FNAIM DU GRAND PARIS

Observatoire des charges de copropriété

36 CLUB DES PARTENAIRES

Ch. Lavillaugouet : une épopée familiale

Rezo Energy : l'optimisation des coûts énergétiques

Crédit du Nord : une offre et une équipe de spécialistes dédiées aux Administrateurs de Biens et Syndics de Copropriété



© AriLawka Aung Tun / iStockphoto



© DR



© Sommart / iStockphoto

DEUX MOIS D'ACTU



MARCHÉ DU GRAND PARIS

Après avoir dopé les prix, les gares du Grand Paris font un peu moins rêver.

Après avoir connu des hausses de 5 à 12 %, les quartiers proches des gares du Grand Paris connaissent un ralentissement de l'augmentation des prix immobiliers.

Les autres quartiers, situés à proximité des gares du futur réseau Grand Paris, accusent le coup même si les prix moyens ont continué d'augmenter de 2,8 % en un an alors qu'ils ont baissé de 1,8 % à Paris.

Les stations liées à la prolongation de la ligne 14 ne tirent pas leur épingle du jeu.

Seule la ville de Saint-Denis conserve son embellie tarifaire. Les quartiers jouxtant les stations Stade de France et Saint-Denis Pleyel connaissent des hausses supérieures à 11 %. En cinq ans la ville nécropole des Rois de France, forte de son label « hub Nord » du Grand-Paris, aura vu ses prix augmenter de 30 %.

ENCADREMENT DES LOYERS

Tout le monde parle et tout le monde donne son avis. Mais quelles réalités se cachent réellement derrière les mécanismes qui s'appliquent en Île-de-France ?

Il existe deux dispositifs limitant la hausse des loyers :

- **L'encadrement des loyers applicable uniquement dans certaines communes.** Sur le territoire de notre Chambre sont d'ores et déjà concernées depuis le 1^{er} juillet 2019 la ville de Paris et depuis le 1^{er} juin 2021, les villes suivantes : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse. Et seront prochainement concernées les villes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville.
- **Le blocage des loyers applicable dans les zones dites « tendues »,** c'est-à-dire des zones d'urbanisation de plus de 50 000 habitants touchées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, entraînant un niveau élevé des loyers et des difficultés d'accès au logement pour les locataires.

Dans les grandes lignes :

- L'encadrement interdit aux bailleurs de louer un bien au-delà d'un certain plafond, appelé le loyer de référence majoré. Ce loyer de référence est fixé en fonction de quatre critères :

le quartier, la date de construction de l'immeuble, le nombre de pièces et le fait que le bien soit meublé ou loué vide. Le locataire peut notamment entamer une action en diminution de loyer si ce dernier est supérieur au loyer de référence majoré. Il est possible de dépasser le loyer de référence majoré via un complément de loyer si le bien présente des caractéristiques exceptionnelles. Mais attention, cette notion reste juridiquement floue et à l'appréciation des juges en cas de contestation du locataire.

- Le blocage des loyers, dont le dispositif est renouvelé d'année en année par décret, interdit au bailleur d'augmenter le loyer entre deux locataires et au moment du renouvellement du bail. Il est possible, toutefois, de réévaluer le loyer dans certains cas limitativement prévus par les textes et dans la limite d'un plafond : travaux d'amélioration et loyer manifestement sous-évalué.

À savoir qu'une même commune peut être concernée par ces deux dispositifs qui se cumulent ; le bailleur devra respecter l'ensemble des règles établies.

APRÈS CRISE : PARIS TIENT BON, MAIS LE DÉSAMOUR AVEC LES CADRES S'INSTALLE

Selon un sondage réalisé par Cadremploi, 80 % des cadres parisiens souhaitent quitter la capitale pour trouver une qualité de vie et un coût de la vie plus raisonnable.

Ces souhaits ne sont pas récents mais la crise que nous traversons accélère les envies et les cadres interrogés dans le

sondage ont une idée bien précise de leur future vie.

20 % des répondants visent une grande ville, 22 % une ville moyenne, 15 % une petite ville et 13 % la campagne. Seuls 30 % des sondés sont partants pour recommencer leur vie dans une métropole. ●

PROJETS IMMOBILIERS : DES CHIFFRES ENCOURAGEANTS

Selon la dernière étude du Crédit Agricole Île-de-France, le montant moyen d'un projet immobilier pour les primo-accédants est de 362 500 €. Dans le cas d'une revente, le second achat s'élève à 715 000 €. L'acheteur moyen a

37 ans, emprunte sur 20 ans, achète essentiellement dans l'ancien (89 % des dossiers).

À la sortie du premier confinement, si certains Parisiens ont quitté la capitale et opté pour un cadre de vie plus vert, Paris reste attractif. Dans le Top 20 des villes plébiscitées par les acquéreurs, sept arrondissements parisiens apparaissent. D'autres villes du Grand Paris se démarquent et sont plébiscitées par les acheteurs immobiliers. On notera notamment Saint-Maur-des-Fossés, Rueil-Malmaison, Colombes, Boulogne-Billancourt et Asnières-sur-Seine. ●



© Onickv Artworks / iStockphoto

TAXE FONCIÈRE : DES EXONÉRATIONS EXISTENT

Selon une étude menée par l'Association des maires de France et la Banque des territoires, la taxe foncière augmente dans 36 % des communes, alors que seulement 7 % d'entre elles avaient répercuté une hausse l'année dernière. Dans ce contexte, il est intéressant de rappeler les exonérations dont peuvent profiter vos clients :

- Les logements neufs, sortis de terres depuis moins de deux ans.

- Les personnes de plus de 75 ans et les personnes titulaires de l'allocation adulte handicapé peuvent être exonérées si leur revenu fiscal de référence est inférieur à 11 120 € en 2020.
- Les logements vacants, sans abonnement et sans meuble.

La taxe peut également être plafonnée si la taxe foncière représente plus de la moitié des revenus du contribuable. ●

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE : LE TEXTE EST PROMULGUÉ AU JOURNAL OFFICIEL



Six mois après sa présentation en Conseil des ministres, la loi climat et résilience, qui vise notamment à massifier la rénovation énergétique des logements et à lutter contre l'artificialisation des sols, a été publiée au *Journal officiel* le mardi 24 août 2021. Le texte compte 305 articles, dont 16 ont été censurés par le Conseil d'État. ●

LES CHIFFRES DU MOIS

40 milliards d'euros

C'est le budget nécessaire pour rénover les passoires thermiques dans les HLM.

10 m²

C'est le seuil d'espaces verts ouverts au public par habitant recommandé par l'OMS.

DEUX MOIS D'ACTU

LA PETITE COURONNE À BOUT DE SOUFFLE

Dopés par l'appétit des acheteurs pour des maisons avec jardin, les transactions en Île-de-France battent des records. Le marché immobilier en première couronne est quasiment saturé, tant le stock des biens de qualité à vendre à un prix « raisonnable » se fait rare. Au 2^e trimestre 2021, les ventes de logements anciens ont progressé de 13 % par rapport à la moyenne des deux trimestres de ces dix dernières années, indique la Chambre des notaires de Paris et d'Île-de-France.

Sur l'île de la Jatte, qui bat des records, le « ticket d'entrée » est passé à 2 millions d'euros. ●

LE PROJET DE TRANSFORMATION DE LA GARE DU NORD AU BORD DE L'ABANDON

La SNCF est en passe de jeter l'éponge. L'entreprise estime que les conditions ne sont plus réunies pour mener à bien le projet de transformation de la Gare du Nord Paris ; projet qui prévoyait la construction de 88 000 m² supplémentaires de commerces, bureaux mais aussi salle de spectacle et salle de sport.

Le contrat de rénovation attribué à Ceetrus, filiale immobilière du groupe Auchan en février 2019 ne cesse de dérapier, notamment sur le planning et sur le budget. Le projet connaît un tel retard qu'il sera impossible de respecter les échéances des Jeux Olympiques et de la Coupe du Monde de Rugby.

Côté budget, Ceetrus a présenté à la SNCF un dérapage du coût prévisionnel des travaux portant le coût global du projet à plus d'1,5 milliard d'euros, rappelant qu'en plus de la pandémie, plusieurs évolutions et recours impactent durablement sa réalisation.

La SNCF entend toujours transformer la gare mais la flambée des coûts et le retard accumulé ont convaincu la SNCF de mettre un terme au projet, en tout cas pour le moment et dans cette forme. ●



DPE : UNE RÉALITÉ DIFFÉRENTE DES ESTIMATIONS

Le nouveau Diagnostic de performance énergétique (DPE) est entré en vigueur le 1^{er} juillet dernier (Voir *Professions Immobilières* n° 159) et les premières remontées laissent entrevoir une augmentation réelle des logements classés comme économes. Dans ce contexte, l'UNPI, la FNAIM et l'association Plurience appellent le Gouvernement à engager les moyens permettant une rénovation de grande ampleur dès le projet de loi de finances pour 2022.

L'enjeu est la valeur du patrimoine des Français, et surtout, leur capacité à rénover les logements, afin de diminuer réellement l'impact du bâtiment sur l'empreinte carbone, l'objectif qui nous engage sur le long terme.

Le nombre de logements G qui seront interdits à la location au 1^{er} janvier 2025 sera deux fois plus important que prévu ; de même pour les logements classés F. En pratique, le nouveau DPE va révéler qu'il y a bien, dans le parc de logements, 7 à 8 millions de logements très économes estimés par les études scientifiques. La loi instaurant ce nouveau DPE a été votée en totale méconnaissance de la réalité des chiffres et de l'état du parc.

Or, voter le calendrier sans connaître la réalité du parc, c'est jouer avec le logement des Français. Sans changement à très court terme, un ménage sur quatre verra son logement frappé d'une interdiction de location d'ici 2034. ●



PRIMO-ACCÉDANT : LES GRANDS PERDANTS DE LA CRISE

Avec une possibilité d'endettement élevé et des taux de crédit très bas, le contexte est favorable pour devenir propriétaire, mais sans apport personnel ou donation de proches, il devient très difficile d'obtenir le feu vert de son financement.

Les primo-accédants, qui empruntaient déjà 20 000 € de moins que les autres acheteurs avant la crise sanitaire, figurent parmi les grands perdants de la situation. Il n'est pas rare de croiser un jeune couple qui peine à obtenir le sésame. Leur patrimoine plus faible ne leur permet pas de disposer de l'apport de 10 % du prix d'achat du logement exigé par les banques. ●

TÉLÉTRAVAIL : LES LOYERS CHUTENT DANS LES QUARTIERS D'AFFAIRES

C'est une des conséquences de la crise sanitaire et du télétravail : les quartiers d'affaires sont désertés et, par ricochet, les loyers sont en berne. Le marché accuse une baisse de prix qui peut atteindre 40 % dans certaines zones.

La Défense, à titre d'exemple, n'a jamais connu autant de bureaux à louer depuis sa création et cette désertion entraîne une

baisse significative des loyers. Entre 2019 et 2020, ceux-ci sont passés de 550 euros du m² à 450 euros du m², soit une baisse de 18,2 %.

On estime qu'en Île-de-France, 15 % des surfaces immobilières du secteur tertiaire pourraient être rendues par leurs occupants dans les mois à venir. Le marché est en phase de convalescence et il doit se réinventer en intégrant, notamment, plus de services. ●



ACTION CŒUR DE VILLE : LES HLM AUX CÔTÉS DES COLLECTIVITÉS LOCALES



Lancé par Édouard Philippe en décembre 2017, ce programme quinquennal national soutient la revitalisation des centres-villes pour développer leur attractivité territoriale. À mi-parcours la maîtrise d'ouvrage HLM, co-constructeur des projets « Action cœur de ville », porte deux tiers des opérations de rénovation ou de reconstruction après démolition d'un bâti obsolète.

Des études d'ingénierie urbaine à la gestion patrimoniale et locative, en passant par des compétences d'aménagement, de construction et la fourniture de services aux habitants, les organismes HLM disposent d'une diversité de savoir-faire qui leur permettent d'intervenir sur toute la chaîne de production.

Une coopération qui apporte aux collectivités locales des projets variés et adaptés qui prennent des formes urbaines très différentes : améliorations, constructions neuves, requalification de friches urbaines, recyclage d'îlots entiers, interventions sur le patrimoine historique ou emblématique. ●

DEUX MOIS D'ACTU



© Franck Legros / Stockphoto



75

DES LOGEMENTS SOCIAUX EN BORD DE SEINE

Près de dix ans après son achat sur plan, Paris Habitat a inauguré 96 logements sociaux dans l'ancien grand magasin La Samaritaine. Le projet de restructuration mené par LVMH intégrait la mixité sociale et la préservation du patrimoine parisien. ●

78

LE PALAIS DES CONGRÈS FAIT PEAU NEUVE

Construit en 1967, le Palais des Congrès se caractérise par une structure en béton et un style Art déco. Le bâtiment vient de faire l'objet d'une vaste opération de rénovation et de modernisation pour adapter l'offre aux demandes. Aujourd'hui, les 3 200 m² du palais sont organisés en espaces modulables, avec de belles salles et le Studio Lullit doté d'un plateau TV. Versailles Palais des Congrès peut accueillir tous types d'événements : réunions, congrès, séminaires, conventions, salons professionnels... ●



91

RECONVERSION D'UN COUVEN EN LOGEMENTS SOCIAUX

À Yerres, les bâtiments d'un ancien couvent ont été transformés en logements d'insertion avec un centre socioculturel et un jardin bio. Les logements vendus par les Soeurs auxiliaires de la Charité à l'association Solidarités nouvelles pour le logement, seront réservés aux publics les plus en difficulté. Le jardin est exploité par l'association Abeilles Maraîchères. ●



94

LANCEMENT DES CHANTIERS D'AMÉNAGEMENT

Fontenay-sous-Bois avance sur la réhabilitation des quartiers de la Redoute et des Larris avec la construction de 250 nouveaux logements sociaux, d'une nouvelle médiathèque, d'un centre municipal de santé et d'une crèche départementale. Le nouveau théâtre, conçu par l'architecte Jean-Michel Wilmotte, accueillera une salle de 350 places. ●





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**

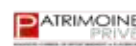
**PARIS
CARROUSEL DU LOUVRE**

+ 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 foyer d'accueil médicalisé Patrick Devedjian ouvre ses portes

La métropole du Grand Paris, à la recherche d'un nouveau souffle, manque de projets incarnés et de propositions familiales qui marient sa vision et ses réalisations. Le foyer d'accueil médicalisé des Mureaux lui apporte un dessein de service public.

Fruit d'un projet porté par les départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine avec le soutien de l'Agence régionale de santé (ARS) d'Île-de-France, le foyer d'accueil médicalisé interdépartemental a ouvert ses portes le 4 octobre. Il rend hommage à l'ancien

président du conseil départemental des Hauts-de-Seine, ambassadeur du rapprochement entre les Yvelines et les Hauts-de-Seine, en portant son nom.

Implanté aux Mureaux, sur le site de Bécheville au cœur du territoire Seine

Aval, le foyer d'accueil médicalisé intègre une plateforme comportant des antennes de type PCPE (pôle de compétences et de prestations externalisées) et Samsah (service d'accompagnement médico-social d'adultes handicapés). Il est géré par la Fondation des amis de l'atelier et pourra être mutualisé avec certains services hospitaliers.

L'ouverture du foyer d'accueil médicalisé permettra d'accueillir une partie des nombreuses personnes handicapées qui ont trouvé refuge en Belgique faute de place en France. Selon le ministère de la Santé, 8 233 adultes français souffrant de troubles autistiques ou en situation de handicap psychique sont hébergés au sein de 227 établissements de Wallonie. Dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine, on estime que 400 familles sont confrontées à cette situation.

La structure d'hébergement symbolise le service rendu aux citoyens lorsque des entités territoriales unissent leurs efforts. Elle accueillera 116 personnes réparties dans deux entités et accompagnera à terme 300 parcours de vie. ●



L'épouse de Patrick Devedjian, Sophie Vanbremeersch, inaugure le foyer d'accueil médicalisé portant le nom de son mari, en présence de Pierre Bédier (2^e en partant de la gauche) et de François Garay, maire des Mureaux (dernier à droite).

PROJETS

La fin des bouteilles d'eau à Paris

Tel est l'objet de l'opération lancée le 22 septembre 2021 par Eau de Paris.

Eau de Paris veut éliminer l'eau en bouteille d'ici 2024 et mobilise pour cela les commerçants, les restaurants et les tiers-lieux pour permettre aux Parisiens et aux touristes de remplir gratuitement leur gourde d'eau.

L'île Seguin mise au vert

Depuis le rejet du projet de DBS (Développement Boulogne Seguin), la ville de Boulogne-Billancourt travaille sur un nouveau projet confié à Bouygues immobilier. Celui-ci sera moins dense et plus vert. Le permis de construire doit être déposé le 8 octobre.

Villeneuve-la-Garenne, d'une pierre deux coups

L'équipe municipale de la ville s'est engagée dans un double projet consistant à restructurer son centre-ville et ses bords de Seine. Le port Sisley, qui compte 4 000 m² de plan d'eau et ses 5 500 m² de surface terrestre profitera de la dynamique.

Réaménagement des abords de Notre-Dame

Quatre équipes, composées d'architectes et de paysagistes, ont été sélectionnées pour participer au dialogue compétitif qui débouchera sur la refonte des abords de la cathédrale parisienne, après 2024.

LE GRAND PARIS À LA PÊCHE AUX PERMIS DE CONSTRUIRE

Face aux difficultés rencontrées pour obtenir des permis de construire et à la hausse continue du prix du foncier, les organisateurs du « Sommet du Grand Paris », qui s'est tenu les 20 et 21 septembre derniers, avaient mis les petits plats dans les grands.

Emmanuelle Wargon, Ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement, invitée vedette, a rappelé qu'il ne fallait pas être surpris de voir les chiffres de la construction baisser. Le nombre des permis de construire délivrés est en hausse de 35 % en 2021 par rapport à 2020, a-t-elle fait valoir tout en

soulignant que la crise de la construction était d'abord celle de son acceptabilité. « Si les maires refusent de délivrer des permis de construire, c'est parce que leur population y est hostile. Or la crise sanitaire a exacerbé ces tendances déjà observées, ainsi que l'aversion des Français pour la densification de leur environnement ».

Une observation qui s'inscrit dans la durée en ces périodes de nouvelles attentes.

« Face à ces enjeux, le projet du Grand Paris doit être l'occasion de porter favorablement une capacité à aménager et à construire différemment », a-t-elle conclu. ●

PLAN DE RELANCE : LA BANQUE DES TERRITOIRES S'ENGAGE

La Banque des Territoires et la Métropole du Grand Paris renouvellent leur partenariat pour trois ans. Cette convention a pour ambition de favoriser l'émergence d'une dynamique de développement et la concrétisation de projets innovants.

Ces enjeux s'articulent autour de cinq axes stratégiques : aménagement, transition énergétique, habitat, culture et tourisme, innovation et numérique.

Dans ce cadre, le partenariat prévoit :

- L'accompagnement du programme « Centres-Villes Vivants » et la conception d'un outil de portage foncier commercial pour accompagner la revitalisation de ses centres-villes et soutenir le commerce de proximité.
- La mise en œuvre d'un dispositif de soutien aux initiatives de rénovation énergétique des bâtiments publics et la valorisation de la biodiversité.

- Le développement des investissements dans le secteur de l'économie sociale et solidaire, notamment via le fonds d'investissement métropolitain (FIM).
- La collaboration nouvelle en vue de développer une stratégie métropolitaine en matière de culture et de tourisme pour contribuer au rééquilibrage territorial et au développement de l'offre immobilière dédiée.
- La lutte contre la fracture numérique en accélérant la transition numérique des collectivités et l'émergence de lieux et d'infrastructures favorisant l'innovation.

Par cette convention, la Banque des Territoires s'engage à mobiliser toute son offre (ingénierie, financement, investissement) au service des territoires métropolitains. Elle accompagnera ainsi la Métropole du Grand Paris dans ses stratégies de développement et sa dynamique de relance économique à l'échelle métropolitaine. ●

GRAND PARIS

BIODÉCHETS : UN POINT D'APPORT VOLONTAIRE INAUGURÉ À CHARENTON



L'Établissement public territorial Paris Est Marne & Bois a lancé le premier point d'apport volontaire pour les biodéchets sur le territoire. Un équipement à la pointe de la technologie, qui anticipe la prochaine obligation de tri de ce type de déchets.

Les habitants de Charenton vont pouvoir trier leurs déchets alimentaires et les porter dans un point de collecte *ad hoc* d'où ils repartiront pour alimenter des méthaniseurs qui produiront du gaz vert pour l'agriculture. Une solution profondément durable : l'apport volontaire évite une collecte émettrice de carbone

et l'épandage des granulats issus de la méthanisation enrichit les terres agricoles.

Les biodéchets représentent un tiers des déchets traités par Sytcom, l'établissement public administratif qui gère le service public de traitement des déchets ménagers de 85 communes du Grand Paris. Leur tri, grâce à cet équipement à la pointe de la

technologie, anticipe la prochaine obligation de tri de ce type de déchets.

Des points de collecte de biodéchets équipent d'ores et déjà des écoles du territoire et des marchés alimentaires. C'est au tour des particuliers de participer à cet élan qui permet de réduire avec efficacité notre bilan carbone. ●

14

ISSY CŒUR DE VILLE : LA GÉOTHERMIE PRODUIT LE CHAUD ET LE FROID

L'écoquartier d'Issy Cœur de Ville développe une approche durable à travers l'utilisation de la géothermie pour servir les objectifs de réduction des gaz à effet de serre.

Après avoir effectué un forage à 35 m de profondeur, la phase structurante des travaux

du troisième écoquartier d'Issy-les-Moulineaux commence. Elle prépare l'utilisation de la géothermie pour alimenter en chaleur et en froid les immeubles grâce à une solution innovante.

Les installations utiliseront, en effet, deux réseaux qui permettront d'assurer, d'une

part, la distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire et d'autre part la distribution de froid. De quoi proposer une qualité de confort aux habitants de 627 logements prévus, aux entreprises qui occuperont plus de 40 000 m² de bureaux, aux équipements publics (école, crèche, centre numérique), aux commerces et aux sept salles de cinéma qui composent le projet.

L'innovation réside dans la mise en place de quatre thermofrigopompes et d'un stockage de glace. Ce dispositif rend possible la production simultanée de chaud et de froid. Si les réseaux de chaleur géothermique sont bien connus, les réseaux de froid urbain sont moins nombreux. Néanmoins en plein développement, ils constituent une alternative à la climatisation et une réponse efficace et vertueuse au réchauffement climatique.

Les initiatives de ce type stoppent la prolifération des systèmes de climatisation individuelle qui ont tendance à se multiplier au rythme des épisodes de canicules. ●



LA FNAIM DU GRAND PARIS L'IMMOBILIER LEADER

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

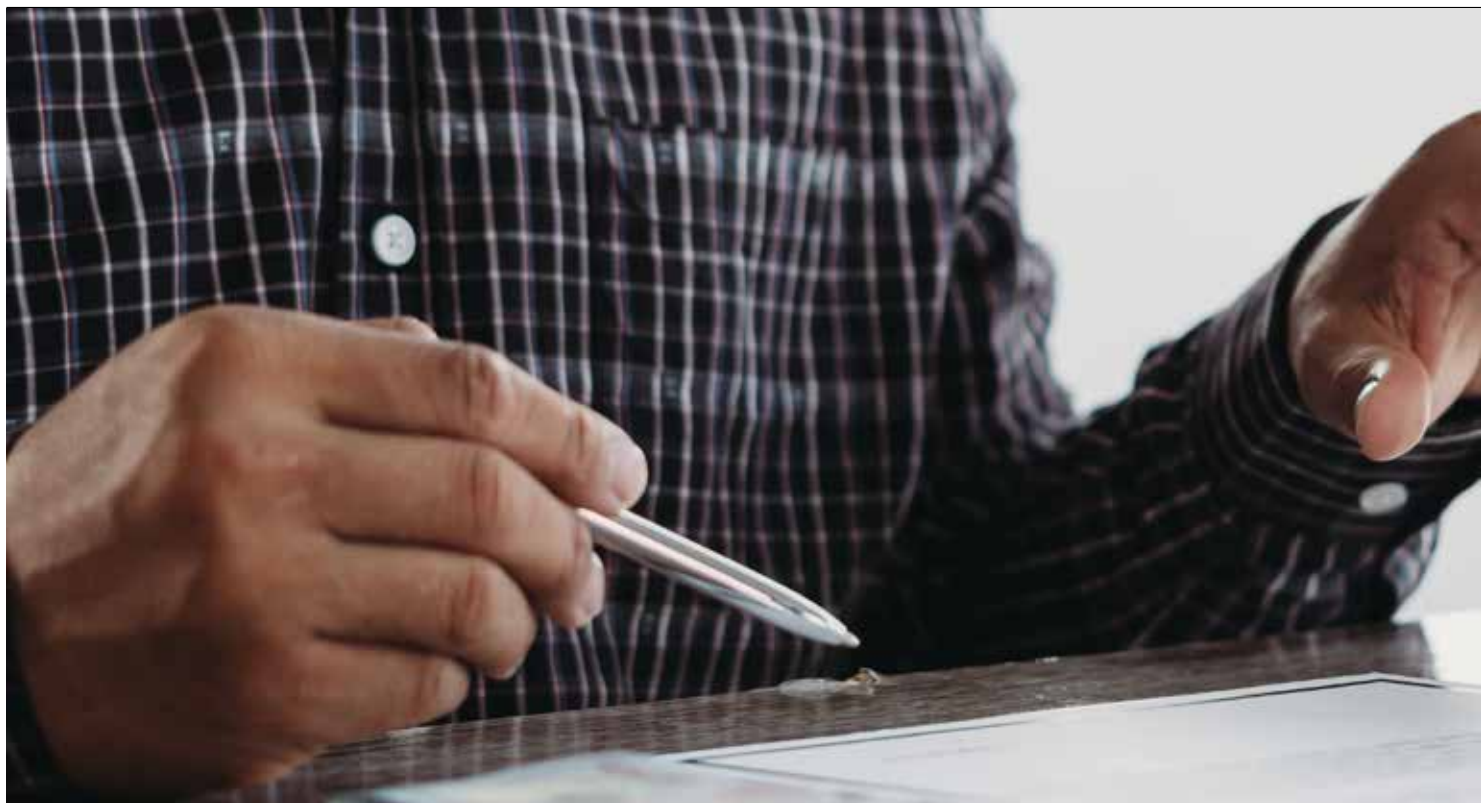
TRANSACTION
GESTION
SYNDIC
LOCATION
EXPERTISE
DÉFISCALISATION

fnaim-grand-paris.fr



GRAND PARIS

POINT DE VUE DE LA CHAMBRE SUR...



Octroi de crédits immobiliers : de la recommandation à la contra

Les recommandations portant sur l'octroi des crédits immobiliers formulées de stabilité financière depuis la fin de l'année 2020 deviennent contraignante

Ce qui n'était jusque-là qu'une recommandation deviendra obligatoire à partir du 1^{er} janvier prochain : dans une décision très attendue, le Haut Conseil de stabilité financière a annoncé rendre contraignantes les règles encadrant depuis l'an dernier le crédit immobilier. En cas de manquement, le gendarme bancaire pourra infliger des sanctions. La décision était attendue par l'ensemble du secteur.

La limitation de la durée des prêts immobiliers à 25 ans et le plafonnement de l'endettement consacré au remboursement du prêt et au paiement de l'assurance à 35 % des revenus deviendra la norme à compter du 1^{er} janvier 2022. Étant précisé que les banques pourront déroger à ces principes à hauteur de 20 % de leur production. En conséquence de cette « décision juridiquement contraignante », comme le

précise le HCSF, tout manquement sera susceptible de sanctions. C'est à l'ACPR (l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution) que reviendra la responsabilité de contrôler les conditions d'octroi de crédits immobiliers et de vérifier si elles sont effectivement respectées et, le cas échéant, de prononcer des avertissements ou des amendes dont le montant n'est pas encore précisé.



© Peravit Boonchu / Stockphoto

inte

par le Haut Conseil s au 1^{er} janvier 2022.

Les acteurs de l'immobilier et les observateurs de la consommation saluent la décision du HCSF qui s'inscrit dans une logique de continuation. Les critères, déjà en cours sous forme de recommandation, n'ont pas été modifiés. La mise en place, qui bénéficiera d'une phase d'adaptation, sera facile pour les banques et la lecture accessible pour les emprunteurs. ●

L'AVIS DE L'EXPERT



© Valentin Geslin

Michel Platero, Président de la FNAIM du Grand Paris

Quelles sont les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière ?

- Vérifier qu'il n'est pas fait obstacle aux rachats et aux renégociations de crédits immobiliers dès lors qu'ils permettent de réduire le taux d'effort ou les échéances des crédits ;
- Passer la durée d'endettement à 27 ans (contre 25 ans auparavant), en raison des spécificités de certaines opérations, notamment les ventes en l'état futur d'achèvement et les contrats de construction de maisons individuelles ;
- Limiter le taux d'endettement maximal de référence à 35% (contre 33% auparavant) ;
- Permettre que le taux de dossiers que les banques peuvent accepter en dehors des recommandations du HCSF est de 20% (contre 15% auparavant).

Ces mesures ont été mises en place pour soutenir le marché immobilier. Ces recommandations ont permis d'interrompre la dérive des conditions d'octroi et d'assurer une meilleure protection des ménages, sans affecter leur accès au crédit immobilier à des taux d'intérêt historiquement bas.

Ces règles contraignantes s'appliquent pour les crédits immobiliers décaissés à compter du 1^{er} janvier 2022. ●

DOSSIER



© Metamorworks / iStockphoto

18

- 20 Smart city, le B.A BA du concept
- 21 Quelle vision de la ville intelligente?
- 22 Smart city, c'est parti!
- 25 La Smart city et ses zones d'ombres

La Smart city réa

Le concept de « Smart city » de la ville durable à l'aide de la qualité de vie des citoyens e De nombreuses villes se tran de Smart city. Mais concrète



ménagement le territoire

ou ville intelligente s'inscrit dans le développement
la transition numérique, l'objectif étant d'améliorer
n rendant la ville plus adaptative et efficace.
sforment, construisent et testent leurs modèles
ment, que recèle ce nouveau concept ?

Smart City, le B.A BA du concept

La Smart city connaît un succès qui ne se dément pas. Il faut dire qu'en théorie, la Smart city, c'est le beurre et l'argent du beurre : une meilleure qualité de vie avec une économie d'énergie.

Une ville intelligente n'est pas une ville capable de résoudre des problèmes de mathématique cantique. C'est une ville qui collecte et utilise des données générées par ses infrastructures et ses habitants pour améliorer la qualité de vie et optimiser les ressources.

Sans modifier l'organisation de la ville, l'objectif d'une ville intelligente est de faire évoluer les solutions techniques existantes pour créer un système d'informations partagées qui supportera tous les flux de données de la ville. La mise en place d'une approche digitale offrant une vision plus réaliste du fonctionnement urbain simplifie les options et les décisions.

Prenons l'exemple d'une famille composée de Louis et Bénédicte, parents de Léa et Marcel. Leur appartement est équipé d'un compteur connecté qui les renseigne ou les alerte en temps réel sur leur consommation d'énergie.

Grâce à cet équipement couplé à des capteurs, leur appartement peut moduler

automatiquement la température ou la luminosité de l'habitat en fonction du temps qu'il fait dehors.

« La ville intelligente améliore la vie des gens tout en diminuant leur empreinte écologique. »

L'appartement de Louis et Bénédicte est aussi connecté au réseau électrique intelligent de la ville qui optimise la production et la distribution de l'électricité en fonction des besoins de chacun.



© Margaritha Albaracini / Agence Kaolin

Mais la ville intelligente, c'est aussi Maxime, responsable du réseau d'assainissement. Grâce au compteur d'eau connecté de Louis et Bénédicte, il est prévenu en temps réel lorsqu'un incident se produit sur une canalisation et il peut intervenir avant que Louis ou Bénédicte s'en aperçoivent.

C'est encore Jeff, livreur, qui va pouvoir se garer en deux minutes grâce à une appli qui lui indique les places de livraisons disponibles les plus proches, ce qui va avoir un impact direct sur la fluidité du trafic.

La ville intelligente améliore la vie des gens tout en diminuant leur empreinte écologique. ●

Quelle vision de la ville intelligente ?

Le concept se développe et nous pouvons d'ores et déjà parier qu'il sera aussi populaire que mal aimé. Les uns y verront une démarche astucieuse, les autres une déshumanisation de la cité.

Les acteurs et les décideurs territoriaux devront être non seulement pédagogues mais attentifs à l'utilisation des solutions techniques proposées. Ils devront faire des choix raisonnés qui servent le quotidien des gens, l'économie d'énergie, l'écologie, le vivre-ensemble. Croire que la ville intelligente constituerait une solution à de nombreux problèmes est un leurre.

« La Smart city se vit complètement, elle s'appuie sur les habitants qui veulent contribuer à l'amélioration de leur cadre de vie. »

La ville intelligente est une démarche et en aucun cas une finalité. C'est un processus porteur d'analyse, de parti-pris, de valeurs, de créativité pour une organisation optimisée d'un territoire et

le bien-être des hommes et des femmes qui y vivent. Pour Geoffroy Boulard, maire du 17^e arrondissement parisien : « *La Smart city se vit complètement, elle s'appuie sur les habitants qui veulent contribuer à l'amélioration de leur cadre de vie* ». La ville intelligente est avant tout une ville qui se partage au bénéfice des habitants.

La démarche doit être vécue comme une co-construction à l'échelle d'un territoire. La Smart city génère des synergies entre les acteurs privés, économiques et les citoyens. Les entreprises privées apportent aux projets l'innovation numérique, les technologies, les outils numériques. Et les citoyens s'impliquent activement dans les projets de développement de leur ville.

Les architectes, les sociologues et les universitaires doivent également prendre la parole pour inscrire les projets de Smart city dans une réflexion constante.

C'est, en quelque sorte, la vision de la Banque des territoires qui défend l'approche « Usager-citoyen au centre, inclusion numérique, co-construction, diversité des modèles ».

Il reste à chaque territoire à s'approprier ce concept pour lui donner sa « coloration » : attractive, inclusive, efficiente, résiliente, durable... tout est affaire de curseur. Il n'y a pas de modèle de développement d'un « smart territoire » mais une grande diversité de montages opérationnels qui s'offre aux collectivités territoriales. ●



© Metamorworks/iStockphoto



Smart city, c'est parti !

Les politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisation conduisent à une concentration de plus en plus forte d'individus dans les zones urbaines. Dans ce cadre, la ville intelligente constitue un enjeu à la fois sociétal, environnemental et politique pour les villes et territoires.

De nombreuses villes comme Dijon, Lille, Nantes, Lyon, Montpellier ou encore Paris, se transforment, construisent et testent leurs modèles de Smart city. L'idée est d'aboutir à une meilleure gestion urbaine basée sur des nouveaux modes de vie qui réduisent les inégalités en intégrant les infrastructures publiques, les réseaux, les transports, les services et les administrations.

« Il s'agit d'améliorer la qualité de vie des citoyens en rendant la ville plus adaptative et efficace, à l'aide de nouvelles technologies qui s'appuient sur un écosystème d'objets et de services », comme le propose la CNIL.

Une ville intelligente, c'est une ville efficace, rationalisée et contrôlable grâce à l'alimentation en données. Une ville stimulante où il fait bon vivre grâce à l'amélioration de

la qualité de vie et l'accompagnement du quotidien des habitants. Une ville durable produit des énergies renouvelables et maîtrise les consommations grâce à l'intégration du numérique.

La Banque publique d'investissement (BPI) a recensé quatorze leviers disponibles pour aider tous les territoires à relever les défis de demain : fluidifier les déplacements,



© Peshkov / iStockphoto

développer de nouveaux modes de transports, optimiser les flux d'eau et de déchets, concevoir des bâtiments évolutifs, développer les énergies renouvelables et les réseaux intelligents, etc.

Développer de nouveaux modes de transports

Partager son véhicule ou un trajet, obtenir un transport de porte à porte même si l'on est à mobilité réduite ou si l'on réside loin du centre-ville, tester un véhicule entièrement autonome sur un site industriel. Notre rapport au transport change avec la Smart city. Fini le schéma unique de la voiture individuelle : la mobilité est davantage vécue comme un service, avec des transports collectifs partout et à la demande, ce qui enrichit nos choix.

Rendre la mobilité sobre et écologique

Demain, les véhicules électriques et les modes de transport doux s'imposeront pour lutter contre la pollution de l'air des villes. Dans une ville intelligente, les traditionnelles stations essence se transformeront en bornes de recharge électrique, les parkings à vélos se multiplieront autour des gares et des arrêts de tramway.

Fluidifier les déplacements

Rendre la ville fluide et les déplacements plus faciles grâce à des applications : voilà sans doute le principal défi de la révolution urbaine numérique pour lutter contre l'engorgement et le temps perdu dans les transports.

Investir et encourager l'innovation

L'Internet des objets, c'est-à-dire la capacité d'interaction des objets avec leur environnement physique et leur écosystème numérique est un des piliers de la ville intelligente. Cette technologie transforme les ustensiles et les services du quotidien, pour les entreprises comme pour les particuliers. Chaque jour, un foisonnement de start-up invente ainsi de nouvelles applis, de nouveaux réseaux, de nouvelles plateformes. Portée par ces outils connectés, la façon de travailler change : plus besoin de se déplacer systématiquement dans son entreprise, on peut travailler de chez soi en télétravail ou dans des espaces mutualisés de co-working, situés à proximité de son domicile.

Connecter les bâtiments avec et pour les usagers

Les bâtiments occupent une place prépondérante dans le paysage urbain et ils sont au centre des innovations de la ville intelligente. Des innovations technologiques qui sont engendrées par le numérique avec la généralisation d'objets et de services connectés :

capteurs, caméras, thermostats et compteurs intelligents, domotique, télégestion, relevés automatisés, télésurveillance... Ces bouleversements au quotidien doivent se mener avec les habitants et les usagers des immeubles, et en leur faveur.

Rendre les bâtiments moins énergivores

Consommer moins d'énergie, émettre moins de gaz à effet de serre. Demain, la ville intelligente améliorera sa performance énergétique, un objectif qui concerne forcément les bâtiments, puisqu'en France, ce sont eux qui consomment le plus d'énergie, tous secteurs économiques confondus.

Concevoir des bâtiments évolutifs

Trop de bureaux ? Pas assez de logements ? Ou l'inverse ? Quand une ville se transforme, quand sa population évolue, quand de nouvelles entreprises s'installent, les bâtiments doivent être en capacité de se métamorphoser. Le bâti évolutif et réversible est au cœur de la ville intelligente, car il démontre la capacité d'anticipation et d'adaptation vis-à-vis du patrimoine construit, autant que le souci de maîtriser les coûts futurs.

Intégrer la nature en ville

Les villes se sont longtemps développées en opposition à la nature. Sa réintroduction dans la cité est un phénomène récent qui repose sur la prise de conscience : les enjeux environnementaux, même en ville, influent autant sur le développement économique que sur la qualité de vie des habitants. Rien de mieux que des arbres pour lutter contre la chaleur. Aujourd'hui, une multitude de possibilités permettent d'intégrer la biodiversité dans les espaces publics urbains, dans les parties communes des logements et dans les sites d'entreprises en mobilisant l'intelligence et la participation des usagers, aidés par des outils numériques.

DOSSIER

Prévenir les risques naturels

Les risques naturels menacent directement la vie des habitants mais ils perturbent aussi le fonctionnement des communes et des services publics. Dans les prochaines décennies, le dérèglement climatique accentuera cette menace. Grâce aux technologies numériques, la ville intelligente pourra renforcer sa résistance aux risques naturels.

Optimiser les flux d'eau et de déchets

La ville constitue un métabolisme complexe où se croisent des flux d'eau, de déchets, de matières, d'informations. La connaissance fine de ces circuits peut nourrir de réelles économies financières et écologiques, quel que soit le mode de gestion choisi (économie mixte, délégation de service public, régie). Quant à la révolution numérique, elle joue aussi un rôle décisif dans ce pilotage.

Développer les énergies renouvelables et les réseaux intelligents

La ville de demain produira une partie de son énergie depuis son propre territoire grâce à ses toitures, à son sous-sol, à son « air » ou ses déchets, qui constituent autant de gisements à utiliser. Grâce aux réseaux intelligents (*smart grids*), elle pourra réduire sa consommation énergétique et répartir les calories selon des usages différenciés : habitants, entreprises, commerces, bureaux...

Promouvoir les infrastructures des usagers

Capteurs, caméras, compteurs, services et objets connectés, données collectées et échangées... Dans la ville intelligente, le numérique est à la fois un moyen de communication, un objet d'innovation et le moteur d'une nouvelle économie, voire d'une nouvelle société. Encore faut-il que des infrastructures physiques existent

pour permettre la diffusion et la valorisation des données : des infrastructures télécom pour les transporter, des data centers pour les stocker.

Aménager l'espace public

Des lampadaires publics détecteurs de présence, des trottoirs électriques qui emmagasinent l'énergie produite par les passants, des colonnes numériques servant de plan de ville, de guide touristique, de billetterie spectacles et de bulletin municipal, des abribus vous proposant des itinéraires sur mesure selon le temps dont vous disposez, des bancs connectés permettant de recharger son téléphone et de visualiser la météo des prochains jours... Ces équipements ne sont pas pour demain, ils existent. Urbains et malins. Pour aménager ses espaces publics ou installer du mobilier urbain innovant, la ville intelligente mise sur les technologies numériques, tout en insistant sur la sobriété énergétique, le respect de l'environnement et la participation des citoyens.

Concevoir la ville intelligente de demain

Définition de la stratégie Smart city, réalisation d'études, information et mobilisation des habitants, mise au point de techniques de collecte et d'exploitation des données, recherche de financements, élaboration des cadres juridiques, choix de partenaires et de prestataires techniques... Le numérique bouleverse les différentes phases de conception de la ville et les modes d'intervention des collectivités publiques. Et bon nombre d'entre elles peuvent se sentir démunies pour appréhender ces évolutions. ●

Pour en savoir plus :

www.lehub.bpifrance.fr/14-fiches-comprendre-smart-city

ILS ONT DIT



© FleursdesBois76

Geoffroy Boulard,
Maire du 17^e arrondissement
« La Smart city, c'est s'appuyer

sur les citoyens qui ont une conscience environnementale et qui veulent contribuer à l'amélioration de leur cadre de vie avec des outils modernes. »



© Marie-Lan Nguyen

Noël Mamère,
Député-maire de Bègles
« La ville intelligente pose de bonnes questions,

mais elle y répond mal. S'interroger sur la voiture, c'est bien. Y répondre en favorisant la voiture électrique plutôt que le covoiturage, c'est non ».



© DR

Loïc Hervé,
Sénateur de Haute-Savoie
« La smart city n'est pas uniquement une ville

saturée de capteurs, puces et applications. C'est avant tout un territoire au sein duquel les pouvoirs publics ont pour rôle de fédérer les acteurs et de favoriser l'émulation collective. »

La Smart city et ses zones d'ombre

Alors que de nombreux projets urbains se développent, de plus en plus d'acteurs de la société civile pointent les zones d'ombre de la Smart city et dénoncent le risque d'une mise sous surveillance totale de l'espace urbain.

Alors que les responsables territoriaux se lancent dans des projets de ville intelligente, emplis d'enthousiasme et de vœux pieux, la société civile tire la sonnette d'alarme. De nombreuses associations, en France mais aussi à l'étranger, demandent que chaque citoyen, propriétaire de ses données, puisse choisir individuellement la manière dont elles peuvent ou non être exploitées. La Ligue des droits de l'homme, de son côté, a lancé la campagne Technopolice pour dénoncer la surveillance de l'espace urbain à des fins policières.

Cette peur de la surveillance n'a rien de fantasmatique. En Chine, par exemple, votre visage s'affiche alors sur un écran géant pour vous faire honte et vous recevez automatiquement une amende sur votre téléphone si vous traversez hors des clous. Par leur puissance d'optimisation et de personnalisation, les technologies algorithmiques ont la capacité d'organiser nos existences jusque dans leurs moindres détails. Il est donc impératif de considérer que nos données personnelles n'appartiennent pas à un bien commun à disposition des entreprises et des collectivités.

Mais cette peur doit être contrôlée et devenir un point d'attention. Elle ne doit pas basculer dans l'excès inverse comme semble le faire certains acteurs de la société civile avec une rhétorique répétitive sur le contrôle social.

Il faut imaginer des alternatives. Sidewalk Labs, filiale de Google, a récemment suggéré la création d'un « Civic Data Trust ». Un tiers indépendant qui serait responsable des données. En France, la CNIL, gardienne

« Il est impératif de considérer que nos données personnelles n'appartiennent pas à un bien commun à disposition des entreprises et des collectivités. »

du temple, pourrait s'engager à moins que chaque citoyen et chaque citoyenne soient propriétaires de leurs datas et décident à quelle fin et en quelles circonstances ils acceptent de livrer leurs données (y compris la forme de son visage).

Toute la question réside dans le prix à payer pour bénéficier des avancées de la technologie sans tomber dans un film de science-fiction. L'objectif de la Smart city est d'aboutir à une meilleure gestion urbaine basée sur des modes de vie nouveaux, plus durables et non la codification de notre manière de vivre. ●



Loi Climat et Résilience : de nouvelles règles en matière de copropriété

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (JO 24/08/2021) apporte des changements importants dans le domaine de l'immobilier. Nous allons néanmoins ici nous intéresser aux principales mesures impactant la copropriété à savoir le fonds de travaux et le plan pluriannuel de travaux. Cette loi procède en la matière à la refonte des articles 14-1 et 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Le recentrage du fonds de travaux

L'utilisation du fonds de travaux sera bientôt recentrée sur la rénovation énergétique. En effet, il financera uniquement :

- l'élaboration du plan pluriannuel ou du diagnostic technique global (DTG) ;
- les travaux du plan pluriannuel ;
- les travaux décidés en urgence par le syndic ;
- ou les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie.

Par conséquent, les travaux d'amélioration, autres que les travaux de rénovation énergétique, ne pourront plus être payés par ce fonds.

L'affectation de celui-ci se décide désormais suivant la majorité applicable aux travaux financés. De plus, lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus et à 5 % du budget prévisionnel.

La loi supprime l'exonération de constitution d'un fonds de travaux dans le cas où le DTG ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 ans ou dans le cas des copropriétés de moins de 10 lots. Elle permet sa suspension par un vote en assemblée générale lorsque son montant excède 50 % du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel adopté ou lorsqu'il excède

le budget prévisionnel (ce dernier cas était déjà prévu par l'ancien texte).

Ce fonds est « portable » : les sommes versées sont définitivement attachées aux lots et en cas de cession, elles ne donnent pas lieu à remboursement par le syndicat des copropriétaires. La loi ajoute une précision qui était déjà mise en place par les praticiens du droit : l'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

Le retour du plan pluriannuel de travaux (PPT)

Il devait constituer une mesure phare de l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019





CONCERNANT LES PROMESSES DE VENTES

Lors de la promesse de vente d'un lot d'un immeuble en copropriété, l'acheteur devra recevoir, au plus tard lors de la signature de la promesse de vente, certains documents et informations, dont fait désormais partie le plan pluriannuel de travaux ou à défaut le projet de plan pluriannuel de travaux. Cette obligation ne sera pas applicable lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'un lot dans la copropriété ou lorsque la cession concerne un lot annexe (cave, parking...). Il est à noter que la notification de ce document n'est pas un préalable indispensable pour que le délai de rétractation de l'acquéreur commence à courir.

Cette nouveauté s'appliquera dès :

- Le 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots principaux ;
- Le 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés comprenant entre 51 et 200 lots principaux ;
- Le 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés comprenant au plus 50 lots principaux.

mais avait néanmoins été abandonné. Aujourd'hui intégré dans loi Climat et Résilience, les copropriétés auront l'obligation de réaliser un PPT à l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble (actualisé tous les 10 ans).

Celui-ci devra comprendre, à partir d'une analyse du bâti et des équipements, du diagnostic de performance énergétique (DPE) et/ou du diagnostic technique général (DTG), s'ils existent :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies

d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

- Une estimation du niveau de performance (au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation) qui pourrait être atteinte suite à la réalisation des travaux visés ci-dessus ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Néanmoins, il ne sera pas nécessaire de le mettre en place si un DTG, qui ne révèle aucun besoin de travaux sur 10 ans, a été réalisé.

INFOS PROFESSIONNELLES



Le syndic devra inscrire à l'ordre du jour les modalités d'élaboration du plan pluriannuel (vote à la majorité simple de l'article 24) et présenter le projet de plan à l'assemblée générale suivante ou, s'il y a des travaux prescrits, proposer à l'ordre du jour l'adoption de tout ou partie des travaux (vote à la majorité absolue de l'article 25). Si ces travaux ne sont pas approuvés lors de l'assemblée, alors le syndic devra présenter la résolution à chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes.

Il est à noter que l'autorité administrative pourra demander à tout moment au syndic

de lui transmettre le PPT adopté pour la copropriété.

Les dispositions relatives au fonds de travaux et au PPT entreront en vigueur de manière progressive, en fonction de la taille des copropriétés :

- le 1^{er} janvier 2023, pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots principaux (habitations, commerces, bureaux) ;
- le 1^{er} janvier 2024, pour les copropriétés comprenant entre 51 et 200 lots principaux ;
- le 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés comprenant au plus 50 lots principaux.

Création d'une nouvelle servitude pour faciliter les travaux d'isolation thermique

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) augmente, parfois de manière importante, l'épaisseur des murs isolés et a donc souvent pour conséquence, en milieu urbain, d'entraîner un surplomb voire un empiètement sur la propriété voisine ou sur l'espace public. Ceci entraînait régulièrement des situations conflictuelles et freinait, par la même, la rénovation énergétique des copropriétés. Cet état de fait a motivé la création d'une servitude ou « droit de surplomb » par le législateur.



© ArLawKa AungTun / iStockphoto

Ce nouveau dispositif prévoit que le propriétaire d'un bâtiment existant (en l'espèce le syndicat dans une copropriété) qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb de la propriété voisine de 35 cm au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs.

L'isolation par l'extérieur ne peut être réalisée qu'à 2 mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol,

sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure. Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé.

Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.

Ce droit de surplomb permet, en outre, au propriétaire d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux. Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin.

Avant tout commencement de travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler notifie à son voisin son intention de réaliser l'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit afférent. Dans un délai de 6 mois à compter de cette notification, le voisin peut s'y opposer pour un motif sérieux et légitime. Dans ce même délai, il ne peut s'opposer au droit d'accès à sa propriété et à la mise en place d'installations provisoires que si la destination, la consistance ou la jouissance de cette dernière en seraient affectées de manière durable ou excessive. ●

AUTRES NOUVEAUTÉS DE LA LOI

Raccordement d'un immeuble au réseau public

À l'avenir, lorsque le syndicat des copropriétaires ne dispose pas du document en cours de validité établi par la commune évaluant la conformité du raccordement au réseau public des eaux usées d'un immeuble, il doit obligatoirement en faire la demande auprès de la commune. Cette mesure est applicable dès le 1^{er} janvier 2023.

Réalisation de travaux de rénovation

Désormais, les syndicats de copropriétaires qui comportent parmi leurs membres des Offices publics de l'habitat (OPH) pourront confier à ceux-ci la réalisation de toute opération ou tout travaux de rénovation énergétique. Il en est de même des sociétés anonymes

d'habitations à loyer modéré et des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré.

Modification des documents d'un lotissement

Actuellement, lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement, ou lorsque les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, le maire peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement. Ce dispositif dit « de majorité qualifiée » est remplacé par une majorité simple dans le cas où le maire souhaite augmenter le nombre de lots par rapport au nombre prévu initialement, afin d'autoriser les subdivisions.

DU CÔTÉ DE LA FNAIM

La Loi Hoguet en perspective

En marge du Conseil fédéral du 23 septembre, la Fédération a organisé un colloque intitulé « Faut-il encore faire évoluer la Loi Hoguet ? » Retour sur un après-midi de débats riches et animés, pour ouvrir la réflexion.

© Dusanpekovic / iStockphoto



30

Le débat, animé par Henry Buzy-Cazaux, s'est déroulé en présence d'un grand témoin, le professeur Hugues Périnet-Marquet, spécialiste reconnu du droit de l'immobilier et président du CNTGI. Le tout sous la vigilance de trois présidents de commissions métiers : Jean-Charles Albanesi (Syndics) Michael Raimon (Gérance locative) et William Siksik (Transaction), qui ont eu la lourde tâche de réagir aux débats, en représentant la voix de nos professionnels indépendants.

Benchmarking international

La première table-ronde était consacrée à une comparaison internationale des réglementations des professionnels de l'immobilier. Elle rassemblait Narek Arakelyan (FIABCI International), Geofroy Cailloux (Ministère de l'Économie), Emmanuel di Girolamo (Représentant de la FNAIM à l'international) et Olivier Hamal (Syndicat national des propriétaires et des copropriétaires belges).

Cette table-ronde a permis d'observer que la France passe pour avoir un modèle restrictif, mais la moyenne des pays de l'OCDE montre que l'immobilier est globalement

très réglementé. Autre point commun : l'immobilier reste soumis à l'aléa de politiques publiques qui évoluent... souvent.

« Évolution de la loi : des textes d'application restent attendus. »

Le modèle belge et son ordre des syndicats, fait dire au Président du Syndicat national des propriétaires et des copropriétaires belges que la France est un modèle mixte et en retard. De quoi interpeler. Cependant, le modèle français reste le seul à avoir une caractéristique unique, celui de rassembler

sous un seul régime de réglementation tous les métiers de l'immobilier.

Régulation de la profession

La deuxième table-ronde a permis d'évoquer les enjeux de régulation des professions immobilières, en particulier deux piliers qui restent à consolider : la formation et la discipline, autour d'Alain Ledemay (Galian), d'Adeline Patureau (Ministère du Logement) et de David Rodrigues (Association Consommation, logement et cadre de vie).

L'occasion de faire le point sur les évolutions de la loi Hoguet : des textes d'application restent attendus dont celui de nomination de la commission de contrôle au sein du CNTGI et de la formation initiale des collaborateurs



© DR



© DR

habilités. Les professionnels ont fait savoir leur impatience de voir ces textes publiés, en particulier celui relatif à la formation : les métiers de l'immobilier se sont fortement complexifiés ; la question de la formation initiale des agents commerciaux, liés à un titulaire de carte professionnelle (par un devoir de vigilance), se pose aussi très fortement. Les représentants de l'État ont entendu cette demande forte.



Du côté des consommateurs, la CLCV rejoint ces demandes des professionnels. Elle comprend l'impression de complexité des métiers en raison de contraintes croissantes, mais défend des choix de politiques publiques

(encadrement des loyers, lutte contre les discriminations). Les professionnels doivent se montrer exemplaires, tout en déplorant que certaines règles diffèrent entre professionnels et particuliers.

Champ d'application de la loi

La dernière table-ronde a permis de s'interroger : puisque certains modèles sont hors champ, notre Loi est-elle datée ? Christophe Bernard (Citya immobilier), Miyako Guy (DGCCRF), Stéphanie Le Coq de Kerland (Nexity) et le député Mickael Nogal.

Cette question a suscité le débat : pour certains, le champ d'application de la Loi Hoguet est trop strict, tandis que d'autres constatent qu'elle offre une très grande agilité en permettant l'exercice de trois métiers ! Cette table-ronde a permis d'entendre la DGCCRF rappeler le périmètre

de ses actions de contrôle de la Loi Hoguet. L'immobilier est un secteur très suivi, avec des règles strictes. Mais que le doute soit levé : tous les modèles font l'objet d'un contrôle, réseaux de mandataires inclus ! Nos professionnels s'en sont réjouis car ils constatent qu'aucun pan du secteur n'échappe à l'uberisation. « *Pourtant, nous, titulaires de carte professionnelle, voyons nos obligations renforcées. Nous revendiquons le rôle de tiers de confiance* ».

Le député Mickael Nogal rappelle qu'il était pour renforcer ce rôle de tiers de confiance. Il croit profondément en l'intermédiation car il connaît les obligations des titulaires de carte. Il a attiré l'attention des professionnels : c'est comme pour les politiques, ce qui explique en partie leur impopularité, c'est qu'on méconnaît la réalité du métier et l'expertise qu'il implique. « *Il faut valoriser vos métiers.* »

En conclusion de cette journée passionnante, notre grand témoin, le professeur Périnet Marquet, Président du CNTGI, constate que s'il ne faut pas un ordre des professionnels de l'immobilier, il faut sans doute remettre un peu d'ordre dans la Loi Hoguet ! ●

Mipim, retour sur l'évènement im

Après un rendez-vous annulé en 2020, l'édition 2021 était l'occasion de nous y retrouver, avec, certes, une participation beaucoup moins importante qu'à l'habitude.

Le Mipim est le grand rendez-vous mondial annuel des professionnels immobiliers, promoteurs, acteurs publics, urbanistes, développeurs, architectes, organisations professionnelles et agents immobiliers.

La conjoncture immobilière mondiale

Le Mipim est d'abord l'occasion d'échanger avec les différents acteurs économiques. En résumé : « Ça bouillonne dans la marmite ». L'immobilier résidentiel est en ébullition dans toutes les grandes économies mondiales. Le rythme de croissance des prix n'a jamais été aussi élevé depuis les années 1990. C'est +9,4% d'augmentation des prix immobiliers dans le monde au 1^{er} trimestre 2021 (source : OCDE). Les maisons de banlieue des grandes métropoles s'arrachent à des prix de folie : +36% à Austin, +22% à Sydney, +17% à Stockholm, selon nos contacts étrangers.

Cette hausse des prix est portée par des taux bas (1,06% hors assurance en France, 2,77% aux États-Unis, moins de 2% en moyenne dans la zone euro). La deuxième cause de cette hausse des prix est la forte demande. Nous connaissons bien cela en France, c'est la valeur « pierre » qui devient avec la crise Covid le placement préféré des humains.

Cette folie sur les prix n'est pas sans conséquence : la pression crée des inégalités pour les familles accédant à la propriété. Cette



« Nous avons un monde à penser ensemble pour répondre à la demande de logements. »

remarque est sensible, y compris parmi nos confrères américains. Chaque pays redouble donc d'effort pour construire une nouvelle politique du logement. En Suède, le Premier ministre a dû démissionner après avoir refusé de supprimer la niche

fiscale d'abattement de 30% sur les intérêts d'emprunt. La banque de Chine refuse les prêts aux fonds spéculatifs immobiliers. Et la Nouvelle-Zélande a décidé d'évaluer sa politique monétaire en fonction de son incidence sur les prix immobiliers.

En France, la thématique du logement s'invitera forcément dans le débat politique de 2022.

Madame Emmanuelle Wargon, ministre du logement, a inauguré le Mipim et a profité de sa présence pour exposer ses ambitions

mobilier de la rentrée 2021



© DR

Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du logement, et André Perrissel, président exécutif du World Property Business Club.

en matière de logement pour la France : « nous avons un monde à penser ensemble pour répondre à la demande de logements... Les acteurs de la ville et de l'immobilier, et les acteurs publics doivent avoir cette vision d'une nouvelle ville que nous construirons ensemble... La ville doit rester désirable, nous devons raccourcir les temps de transport habitation-travail, pouvoir accéder facilement à la nature, à la culture, tout en ayant pour priorité la mixité sociale. »

La ministre du logement a lancé – c'était l'occasion de le rappeler – six semaines de tables rondes qui réuniront professionnels de l'immobilier résidentiel, urbanistes, chercheurs, élus, personnalités publiques. Sept thèmes sont proposés pour ces tables rondes : le « bien vivre » dans son logement, la rénovation pour des logements de qualité, l'articulation entre habitat, lieux de travail et transports, la mixité sociale, l'aménagement durable et l'habitat des jeunes.

Madame Wargon n'a pas manqué de souligner que « nous avons une capacité à l'international de montrer notre savoir-faire ».

La Mipim Award

L'un des moments phares du Mipim est la cérémonie des Awards. Les projets les plus remarquables, à travers le monde, sont récompensés à cette occasion. Je vous livre le top 3 des coups de cœur du World Property Business Club :

Dans la catégorie « best residential development », le gagnant est le projet « BaseCamp Lingby ». Il s'agit d'un ensemble résidentiel qui fonctionne comme une communauté de vie partagée entre étudiants, doctorants et seniors.



© Lars Gais Architects

Le bâtiment est inspiré de la nature, avec des formes organiques, façades en bois avec une construction conçue pour le développement durable (toit vert, panneaux solaires, purificateurs d'air, ventilation et chauffage conçus sur des technologies durables).

Dans la catégorie « best office and business development », le projet gagnant est le « 22 Bishopsgate » : un bâtiment durable conçu par ses concepteurs pour améliorer

la vie quotidienne des 12 000 occupants et visiteurs qu'il accueille dans 129 000 m² de bureaux et de commodités.

Enfin, nous avons particulièrement apprécié dans la catégorie « best refurbished building » le « 7 Madrid ». C'est un ancien collège jésuite du XIX^e siècle transformé en un lieu de travail respectueux de l'environnement avec 1 000 m² d'espaces verts, des éco-matériaux de construction, un magnifique atrium vitré sur le toit. Son slogan : « Mettre en valeur les expériences humaines partagées au cœur des espaces durables. »

Cette édition du Mipim 2021 aura donc été l'occasion, autour de la dynamique immobilière mondiale, de poser les bases d'une réflexion sur la ville du futur, du citoyen dans son environnement et de la nécessité de construire dans le cadre d'un développement durable. Deux journées MIPIM bien remplies de rencontre, de contacts et d'expérience. Prochaine édition, du 15 au 18 mars 2022. ●

André Perrissel

Président Exécutif

World Property Business Club

ap@wpbc.club

**REJOIGNEZ LE WORLD
PROPERTY BUSINESS
CLUB, POUR VOUS
CONNECTER AU RÉSEAU
INTERNATIONAL**

Inscription en ligne sur le site :
www.worldpropertybusinessclub.com
Contact : info@wpbc.club

ACTIVITÉS DE LA FNAIM DU GRAND PARIS



34

© Sommart/iStockphoto

Observatoire des charges de copropriété

La prochaine édition de l'Observatoire des charges de copropriété FNAIM du Grand Paris sera présentée en novembre 2021.

Les syndics, membres de la Chambre FNAIM Grand Paris, sont invités à participer à cet observatoire mis gratuitement à leur disposition par la Chambre et à rejoindre leurs syndics confrères dans l'alimentation de cet Observatoire des charges.

Chaque participant à l'Observatoire des charges de copropriété 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

Mais 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. ●

Pour toute inscription :
Chambre FNAIM Grand Paris
observatoire-charges@
fnaimgrandparis.com

AGENDA

OCTOBRE

- **14 octobre 2021**
Assemblée Générale de la FNAIM du Grand Paris
1 jour (9h 30 à 23h)
5 heures de formations, assemblée générale statutaire annuelle, cocktail
Paris – Le Pré Catelan
- **19 octobre 2021**
Réunion délégation Paris
FNAIM Grand Paris
- **20-21 octobre 2021**
Salon Rent
2 jours (9h-19h)
Stand Chambre FNAIM du Grand Paris, animation de 2 conférences
Paris – Porte de Versailles

NOVEMBRE

- **3 novembre 2021**
Réunion délégation Hauts-de-Seine
Restaurant le Niagara à Courbevoie
- **3-4 novembre 2021**
Salon de la Copropriété
2 jours (9h-22h et 9h-18h)
Stand Chambre FNAIM du Grand Paris, animation de 10 conférences
Paris – Porte de Versailles

DÉCEMBRE

- **8 décembre 2021**
Réunion délégation Val-de-Marne
Hôtel Kyriad à Saint-Maurice
- **8 décembre 2021**
Réunion délégation Hauts-de-Seine
Restaurant le Niagara à Courbevoie

LE PRIX HAUSSMANN

Créé en 1973 par la FNAIM Grand Paris (à l'époque FNAIM Paris-Île-de-France), le prix Haussmann récompense un ouvrage consacré à l'histoire, à l'habitat ou à l'urbanisme en Île-de-France. Les œuvres primées peuvent également concerner un travail photographique.

L'édition 2021 du Prix Haussmann est présidée par Éric Berger, Président du CESER Île-de-France.

Le jury, qui rassemble des acteurs franciliens de l'immobilier et de l'urbanisme, s'est réuni le 22 octobre pour examiner les 14 ouvrages en lice. À l'issue de cette réunion, un grand prix et trois accessits se sont distingués. La Cérémonie de remise de prix aura lieu le 18 novembre au sein de la FNAIM du Grand Paris.

Retrouvez les noms des lauréats lors du prochain numéro de la revue. ●



INCUB'IMMO : LA CHAMBRE LANCE SON INCUBATEUR

Comme le montre notre dossier, l'immobilier est au cœur de l'innovation. Il était donc évident pour la FNAIM Grand Paris d'accompagner les startups qui développent des solutions dédiées à notre secteur en s'appuyant sur la structure d'un incubateur. Incub'Immo est né dans ce contexte.

Notre objectif est d'être aux côtés des startups, de la phase d'idéation jusqu'à l'étape de lancement, en passant par la première levée de fonds.

Être à l'écoute des besoins, apporter des solutions adéquates sont les priorités de notre incubateur. N'hésitez pas à nous faire remonter vos idées et vos besoins

pour que nous puissions sélectionner les startups qui proposent des innovations les plus pertinentes.

Pour ceux d'entre vous qui aiment partager leur expérience, qui ont le goût de la pédagogie et qui souhaitent accompagner les futures startup d'Incub'Immo dans leur développement, nous vous proposons de devenir coach certifié. Vos missions seront de guider, mais aussi d'écouter et de rassurer les entrepreneurs tout au long de leur projet.

Nous comptons sur vous pour faire vivre cette nouvelle aventure aux côtés des créateurs d'entreprises. N'hésitez pas à contacter contact@incubimmo.fr pour devenir coach. ●



CLUB DES PARTENAIRES



Ch. Lavillaugouet, une épopée familiale

Créée en 1872, Ch. Lavillaugouet est une entreprise familiale à taille humaine, spécialisée en assainissement et notamment dans le remplacement des canalisations entre l'égout public et le rez-de-chaussée des immeubles. Le savoir-faire, transmis de génération en génération, confère à l'entreprise une expérience et une expertise reconnues.

36

Ses équipes spécialisées interviennent sur tous types de chantiers liés à l'assainissement des immeubles sur Paris et en banlieue parisienne. Le stock important de matériaux permet à l'entreprise d'intervenir sur tous types de chantiers

dans les meilleurs délais.

Son Bureau d'études intégré effectue des contrôles d'étanchéité sur les collecteurs afin d'élaborer les projets de réfection cohérents. De plus, la réglementation peut engager la responsabilité des propriétaires ou des

mandataires d'immeubles. En complément des tests, lorsque certaines inconnues subsistent, les équipes d'investigation peuvent réaliser la télé-inspection des canalisations. Il est important de rappeler qu'une caméra ne permet pas de démontrer qu'un tuyau

REZO ENERGY : L'OPTIMISATION DES COÛTS ÉNERGÉTIQUES

Rezo Energy accompagne, depuis 2015, les entreprises et les gestionnaires de copropriétés dans leurs projets énergétiques.

Elle négocie les contrats d'énergie à travers une mise en concurrence de ses fournisseurs partenaires, conseille sur le choix de fournisseur et gère l'ensemble des démarches administratives. Elle cas d'opportunité de marché, elle alerte ses clients.

Rezo Energy s'engage également à contrôler les factures de tous les dossiers qu'elle gère. Pour mémoire, en moyenne, 10% des factures reçues par les clients présentent des anomalies.

Dans le cadre de son service Rezo Energy propose également des solutions pour la maintenance des chaudières et une assistance aux démarches CEE.

Pour la maintenance des chaudières, Rezo Energy met ses clients en relation avec des

partenaires de confiance et permet d'obtenir des tarifs préférentiels.

Pour la CEE Rezo Energy recherche les meilleures solutions, administre votre dossier auprès de la PNCEE et contrôle de la bonne remise sur votre devis final. ●

09 71 07 85 15
contact@rezoenergy.fr
www.rezoenergy.fr



est étanche, c'est pourquoi seuls les tests d'étanchéité sont réglementaires.

En six générations Ch. Lavillaugouet a réalisé plus de 20 000 plans. Une source d'informations particulièrement précieuse

qui lui permet d'intervenir régulièrement auprès d'experts dans le cadre de dossiers amiables ou judiciaires.

Réactifs, à écoute, les collaborateurs de l'entreprise répondent efficacement aux attentes formulées. ●

Ch. Lavillaugouet

9, rue Linné - 75005 Paris

01 45 35 66 22 - 01 45 35 11 11

eric@lavillaugouet.fr

www.lavillaugouet.fr

CRÉDIT DU NORD : UNE OFFRE ET UNE ÉQUIPE DE SPÉCIALISTES DÉDIÉES AUX ADMINISTRATEURS DE BIENS ET SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ

Dans un contexte de dématérialisation, les professionnels de l'immobilier recherchent des services novateurs afin de faciliter la gestion quotidienne de leurs encaissements, tout en répondant à des impératifs de sécurisation des opérations bancaires.

Le Crédit du Nord propose des solutions adaptées à ces priorités :

● Conseil et accompagnement dans le

respect de la réglementation ;

- Transmission de données bancaires facilitées par le protocole EBICS ;
- Mise à disposition de relevés de compte en format PDF ;
- Sécurisation des moyens de paiement : des solutions fiables pour gérer les délégations et fluidifier les validations. ●

Crédit du Nord 
PLUS LOIN, AVEC VOUS

Pour prendre contact ou en savoir plus, Renaud Langlais est à votre disposition

Ligne directe : 01 40 22 24 62

Email : renaud.langlais@cdn.fr

CLUB DES PARTENAIRES

Le Club des partenaires de la FNAIM du Grand Paris

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

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

Aujourd'hui, 21 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.