REVUE DE PRESSE UNIS JANVIER 2020

Unis
Les professionnels
de l'immobilier

SOMMAIRE

NOGAL

www.capital.fr (13 janvier 2020)	Immobilier : cette loi qui va peut-être (enfin) pacifier les relations entre propriétaires et locataires	6
LE FIGARO (14 janvier 2020)	Une loi pour inciter davantage de propriétaires à louer leur bien	9
www.batiactu.com (14 janvier 2020)	Locataires/Bailleurs: "Je ne veux plus voir de méfiance réciproque" (M.Nogal)	11
www.mieuxvivre-votreargent.fr (14 janvier 2020)	Immobilier: une nouvelle loi pour encourager la location	14
BATIACTU.COM (15 janvier 2020)	Locataires/Bailleurs: "Je ne veux plus voir de méfiance réciproque" (M.Nogal)	16
BATIACTU.COM (16 janvier 2020)	Les professionnels immobiliers, grands gagnants de la proposition de loi Nogal ?	20
www.lavieimmo.com (15 janvier 2020)	Loi Nogal: des propriétaires vent debout contre la mise sous séquestre du dépôt de garantie	23
MAISON A PART (17 janvier 2020)	Logement : des mesures pour apaiser les relations propriétaire/locataire	26

ENCADREMENT DES LOYERS

www.universimmo.com (27 janvier 2020)	UniversImmo.com - Décryptages	30

CITATIONS

www.legifrance.gouv.fr (11 janvier 2020)	Avis relatif à l'extension d'avenants à la convention collective nationale de l'immobilier	33
www.lemoniteur.fr (13 janvier 2020)	TCBCE, archéologie préventive... Vos textes officiels du lundi 13 janvier 2020	34
www.batiactu.com (13 janvier 2020)	Changements de tête au conseil d'administration de l'Anah	40
BATIACTU.COM (14 janvier 2020)	Changements de tête au conseil d'administration de l'Anah	42
genieclimatique.fr (13 janvier 2020)	Le conseil d'administration de l'Anah renouvelé	44

www.mysweetimmo.com (15 janvier 2020)	Le nombre d'adhérents s'envole chez FIABCI France en 2019	47
www.lemonde.fr (16 janvier 2020)	Les agents immobiliers envisagent la création d'un fichier des locataires mauvais payeurs	48
LE MONDE (17 janvier 2020)	Les agents immobiliers veulent créer un fichier des locataires mauvais payeurs	51
www.linfo.re (17 janvier 2020)	Les mauvais locataires bientôt fichés ?	52
arc-copro.fr (17 janvier 2020)	L'ARC saisit le Conseil supérieur du notariat en vue de prévenir les abus en matière de prestations annexes liées à l'état daté	54
www.journaldelagence.com (19 janvier 2020)	FIABCI France : Forte hausse du nombre d'adhérents en 2019	56
arc-copro.fr (21 janvier 2020)	L'ARC saisit la chambre des notaires de Paris suite aux informations indiquées sur leur site internet en matière de « pré-état daté »	58
www.mysweetimmo.com (21 janvier 2020)	Fiabci France Busines Networking : Carton plein pour la soirée des vœux !	60
www.journaldelagence.com (22 janvier 2020)	Fiabci France Busines Networking : Carton plein pour la soirée des vœux des syndicats professionnels!	62
RISKASSUR (24 janvier 2020)	Les locataires mauvais payeurs seront désormais fichés	64
arc-copro.fr (24 janvier 2020)	L'ARC saisit la répression des fraudes en prévision de prestations annexes liées à l'état daté	66

ACTIONS REGIONALES

LE PROGRES (03 janvier 2020)	Les petits propriétaires sous la menace de l'encadrement des loyers	69
www.lessor42.fr (7 janvier 2020)	Guillaume Humbert : « Je reste attaché à une gestion classique des copropriétés »	70
20 MINUTES MARSEILLE-PROVENCE (10 janvier 2020)	GRAND MARSEILLE - Dans l'immobilier, le gros lot pour les futurs proprios	73
RCF (09/01/20 à 09:04)	Le temps de le dire	74

RCF (09/01/20 à 09:32)	Le temps de le dire	75
rcf.fr (10 janvier 2020)	Le drame des logements insalubres, un sujet de société majeur	76
www.20minutes.fr (13 janvier 2020)	Parmi vos bonnes résolutions, devenir propriétaire à Marseille ? On vous guide !	78
1001infos.net (13 janvier 2020)	Parmi vos bonnes résolutions, devenir propriétaire à Marseille? On vous guide!	80
cityramag.fr (15 janvier 2020)	Les spécialistes de l'immobilier recommandent Marseille	82
JOURNAL DU BATIMENT ET DES TP EN RHONE ALPES ED.RHONE VALLEE DU RHONE (16 janvier 2020)	GUILLAUME HUMBERT : « JE RESTE ATTACHÉ À UNE GESTION CLASSIQUE DES COPROPRIÉTÉS »	84
LE PROGRES (18 janvier 2020)	Food Traboule : une brillante inauguration au cœur du Vieux-Lyon	85
leparticulier.lefigaro.fr (23 janvier 2020)	Et si j'achetais dans un marseillais	87
LA DEPECHE DU MIDI (28 janvier 2020)	« Cette loi a pour but de réconcilier propriétaires et locataires »	88
www.ladepeche.fr (28 janvier 2020)	"Cette loi a pour but de réconcilier propriétaires et locataires"	89

NOGAL

Capital

Date : 13/01/2020
Heure : 13:45:22
Journaliste : Henry Buzy-Cazaux

www.capital.fr
Pays : France
Dynamisme : 69

Visualiser l'article

Immobilier : cette loi qui va peut-être (enfin) pacifier les relations entre propriétaires et locataires

PhotoAlto/Ale Ventura / Getty Images

Henry Buzy Cazaux, président de l'Institut du Management des services immobiliers, se félicite de l'examen prochain par le Parlement de la proposition de loi du député LREM de Haute-Garonne, Mickaël Nogal. Ce texte innovant, visant à sécuriser les relations entre bailleurs et locataires, devrait être examiné par les députés à compter de mai prochain pour une entrée en vigueur d'ici le début de l'année prochaine.

Rarement projet d'évolution de l'encadrement des activités professionnelles immobilières aura soulevé tant de passion. On ne l'a pas vu venir. Une simple lettre de mission signée du Premier ministre, adressée à un jeune député de Haute-Garonne, et tout a commencé. Mickaël Nogal ne savait sans doute pas où il mettait les pieds quand il a commencé à réfléchir aux moyens d'améliorer la situation du plus important marché de France, celui des locations privées. On parle, selon les années, de 1,5 à 1,8 million de locations nouvelles intervenant au sein d'un parc de quelque 6,7 millions de logements. Après six mois de mission, à l'issue desquels il a rendu un rapport au gouvernement, après encore six mois de discussions avec les parties prenantes sur la base de ce rapport, l'élu En Marche va présenter dans quelques heures la proposition de loi qu'il déposera dans la foulée. Entre la lecture critique du Conseil d'État, qu'il a lui-même voulue -pour vérifier a priori la constitutionnalité des dispositions- et l'examen parlementaire, il faudra encore un semestre pour que ce texte devienne une loi à part entière, applicable dès le 1er janvier 2021.

Tous droits réservés à l'éditeur

On sait déjà presque tout de ce que la proposition de loi contiendra d'innovations. Une obligation pour les locataires, qu'ils soient gérés directement par leur propriétaire ou qu'un gestionnaire professionnel soit dans la cause, de confier à un administrateur de biens leur dépôt de garantie. Auparavant, les bailleurs pouvaient séquestrer eux-mêmes cette somme, équivalente à un mois de loyer au maximum, lorsqu'ils se passaient des services d'un gestionnaire, et ils avaient la faculté de demander à leur administrateur de biens de récupérer le dépôt de garantie après l'entrée dans les lieux du locataires en cas de relation intermédiée. Plus possible non plus d'exiger des cautions personnes physiques sans limite. Enfin, la généralisation de la couverture contre les impayés de loyer et les dégradations au profit des propriétaires de logements locatifs. Au bout du compte, le député entend réintermédier le marché des locations et de la gestion des biens et fait acte de confiance envers les professionnels, comme aucun autre responsable politique avant lui.

Il reste que la garantie systématique contre les aléas locatifs a fait couler beaucoup de salive et d'encre. Les professionnels immobiliers ont fait feu de tout bois pour expliquer que cette obligation était malvenue et intenable. Les débats ont démontré pourtant l'inverse: la FNAIM et l'UNIS ensemble, le groupe SeLoger de son côté, ont réalisé des enquêtes révélant que les investisseurs désiraient très majoritairement être protégés contre les aléas et qu'à ce prix, les 2/3 de ceux qui ne recourent pas à un gestionnaire seraient prêts à le faire. Les acteurs de l'assurance, mobilisés par le député dès le début, ont travaillé et se sont finalement mis en ordre de marche pour apporter largement les garanties attendues d'eux par le législateur au profit des propriétaires. Au même moment, le réseau Century 21 France nous révélait dès l'été 2019 ce qu'il vient de confirmer: l'an dernier, un quart des achats de logements dans notre pays, qui n'ont jamais été aussi nombreux (près d'un million cent mille opérations) a eu pour objet un investissement locatif. On a également appris que les ménages à l'origine de ces achats étaient plus jeunes, quitte à ce qu'ils soient encore locataires de leur résidence principale, et que la plupart de ces achats avaient été faits dans des métropoles, où la demande locative est tendentiellement forte. Cette performance, en outre, est nouvelle : la proportion d'acquisitions à destination locative aura été en 2019 en progrès de 25% par rapport à 2018 !

On notera d'abord que ces chiffres font mentir tous les oracles de la communauté immobilière, qui nous ont expliqué que les menaces de rétablissement d'encadrement des loyers, sur la base d'une loi ELAN qui n'a pas abrogé sur ce point la loi ALUR, mais aussi la fiscalité manquant d'attrait, l'IFI, et tant d'autres causes, allaient faire fuir les investisseurs à l'étranger. On s'en réjouira plus qu'on s'en étonnera. Surtout, la concomitance entre le vif débat ouvert par Monsieur Nogal et ce regain d'intérêt pour le placement immobilier productif est troublante. D'évidence, savoir que le seul vrai défaut de l'investissement immobilier locatif, c'est-à-dire le risque que le loyer ne soit plus versé et que le bien soit même endommagé volontairement par un locataire devenu hostile à son propre logement, disparaisse a libéré l'envie de milliers de ménages de passer à l'acte. Accessoirement, il y a bien longtemps que les promoteurs, qui vendent des logements assortis de défiscalisation à des entrants dans le placement immobilier, les équipent en assurances contre les impayés, et même contre la vacance -difficulté de trouver un nouveau locataire après le congés d'un locataire en place- et la carence -difficulté de trouver le premier locataire après la livraison du logement-. Bref, convertir des familles en investisseurs a toujours eu pour condition qu'on leur apporte des garanties pour les rassurer. Les agents immobiliers et les administrateurs de biens auront mis plus de temps pour le comprendre: alors que les produits d'assurance contre les impayés existent depuis 1980, moins d'un logement loué sur six en est muni !

Que le député Nogal soit venu tourmenter la communauté professionnelle n'est pas l'essentiel: l'essentiel tient à ce que depuis un an les candidats à l'investissement locatif sachent qu'il pourront à l'avenir être totalement préservés contre les aléas. La connaissance même des garanties, pourtant quarantenaires, laissait à désirer. Il aura d'abord été remédié à cela, qu'on parle de ce qui est proposé par Action Logement, le dispositif Visale,

Tous droits réservés à l'éditeur

ou des offres privées, dans le catalogue des courtiers spécialisés et des quelques assureurs qui se sont penchés sur ce risque. Rien ne sera plus comme avant. L'investissement locatif, que l'inconscient collectif a associé au risque jusqu'à la psychose, change de visage. Bien sûr, on entend encore qu'en cas de nécessité d'expulser le locataire mauvais payeur, la justice est partiale, protégeant systématiquement le locataire, et lente: Mickaël Nogal veut qu'un rapport intègre fasse la lumière sur la réalité de cette situation et ne balaye pas ce problème d'un revers de main. Néanmoins, savoir qu'en tout état de cause le loyer sera payé et le logement remis en état s'il le faut constitue une avancée exceptionnelle.

Savoir enfin que ce résultat tient à une présence majorée des professionnels, à l'heure où il est de bon ton de désintermédier et d'estimer que l'Internet peut tout résoudre, est à la fois hétérodoxe et apaisant: maîtriser la complexité d'une relation locative renvoie à la compétence des professionnels, qui ne pourront plus se contenter ni d'un tiers du marché ni de pratiques approximatives. La future loi Nogal les place au cœur du marché locatif, séquestres des dépôts de garantie et sécurisateur des flux financiers des investisseurs particuliers: leur destin est désormais entre leurs mains pour devenir ces auxiliaires de la politique du logement...qu'ils veulent trop souvent être sans y s'en donner les moyens par la valeur ajoutée.

Entrez une adresse (exacte, avec le code postal) et découvrez le prix des biens immobiliers vendus ces dernières années. Pas de résultats si pas de transactions.

Tous droits réservés à l'éditeur

LE FIGARO
Pays : FR
Périodicité : Quotidien
OJD : 305701

Date : 14 janvier 2020
Page de l'article : p.12-13
Journaliste : GUILLAUME ERRARD

ENTREPRISES

Une loi pour inciter davantage de propriétaires à louer leur bien

Un député LREM présente une proposition de loi pour réconcilier les propriétaires et les locataires.

GUILLAUME ERRARD
@GuillaumeErrard

IMMOBILIER Aider enfin les propriétaires et les locataires à faire la paix. Après un an de concertations, le député LREM de la Haute-Garonne Mickaël Nogal présente ce mardi sa proposition de loi (PPL) en ce sens. Le texte vise à mettre en musique le rapport «Louer en confiance» remis au premier ministre en juin dernier.

Le parlementaire a choisi de concentrer la PPL sur trois mesures, dont *Le Figaro* a pris connaissance. La première: l'agence chargée de l'administration du bien pourra proposer à son client un nouveau mandat de gestion, dans lequel elle s'engage, en cas d'impayé, à lui verser les loyers pendant toute la durée du bail. Un soulagement pour les propriétaires pour qui l'impayé constitue, avec la dégradation du bien, la principale crainte, et les dissuade souvent de mettre en location leur bien. Par ailleurs, afin de couvrir les risques de dégradations ou des frais de procédure, l'agence devra payer une assurance.

Même s'il a un coût, les professionnels ont bien compris l'enjeu de ce nouveau modèle: gagner des parts de marché. Seulement un tiers des propriétaires bailleurs font appel à eux pour gérer la location de leur logement. *«Le député Nogal nous a aidés à nous repositionner sur une offre que nous n'avions pas: la sécurité absolue»*, déclare Jean-Marc Torrollion, président de la Fédération nationale de l'immobilier qui *«est en train de réfléchir»* à proposer cette garantie à ses clients. *«C'est un bon service mais il risque de créer une distorsion entre les petits et les grands administrateurs, plus structurés pour offrir ce service»*, prévient toutefois Géraud Delvolvé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier.

La deuxième mesure, plus crispante cette fois pour les propriétaires, concerne le dépôt de garantie (souvent appelé caution). Un «trésor» de quatre milliards d'euros jusque-là encaissé par les bailleurs. Par crainte de se voir priver de cette somme à la fin du bail, les locataires refusent de plus en plus de payer le dernier mois de loyer. Deux tiers des actions en justice engagées par les locataires portent sur la non-restitution du dépôt de garantie, selon le ministère de la Justice.

Caution confiée à un tiers

Le député propose que le dépôt de garantie soit confié aux administrateurs de biens (l'agence immobilière le plus souvent), puis restitué au propriétaire ou au locataire à la fin du bail uniquement en cas d'accord entre les deux parties. *«Les deux parties auront donc intérêt à éviter le conflit»*, déclare Mickaël Nogal.

L'Union nationale des propriétaires dénonce une *«confiscation»*.

«Il est utopiste de penser que le tiers de confiance, qui n'est pas partie prenante au contrat de location, serait plus responsable que le bailleur lui-même pour la restitution de la caution», souligne Pierre Hautus, son directeur général. *«Il ne s'agit pas d'une confiscation puisque cet argent n'appartient pas aux propriétaires»*, rétorque Mickaël Nogal.

Enfin, dernière proposition: limiter le nombre de garants exigé par les propriétaires à un. *«La crainte de l'impayé engendre des comportements illégaux comme la discrimination, ou irrationnels comme demander plusieurs garants»*, note le

Tous droits réservés à l'éditeur

UNIS-MDI 2302618500506

député . Reste à savoir ce que feront les parlementaires de ces mesures, lors de leur examen en mai. ■

> Le député Nogal nous a aidés à nous repositionner sur une offre que nous n'avions pas : la sécurité absolue
>
> JEAN-MARC TORROLLION, PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

Tous droits réservés à l'éditeur

Date : 14/01/2020
Heure : 09:36:18
Journaliste : Lina Trabelsi

www.batiactu.com
Pays : France
Dynamisme : 8

Visualiser l'article

Locataires/Bailleurs: "Je ne veux plus voir de méfiance réciproque" (M.Nogal)

Le député (LREM) de Haute-Garonne Mickaël Nogal. © DR

Près de 7 mois après la présentation de son rapport "Louer en confiance", le député (LREM) de Haute-Garonne Mickaël Nogal présentera ce matin devant la presse sa proposition de loi visant à renouer la confiance entre propriétaires et locataires. Pour *Batiactu* , le député de la majorité revient sur les principales mesures de sa proposition de loi.
Il l'avait assuré, son rapport présenté en juin dernier baptisé "Louer en confiance" ne déboucherait pas sur un grand soir législatif pour les locataires, propriétaires et administrateurs de biens. De ses 37 propositions, Mickaël Nogal présentera le 14 janvier 2020 trois grandes mesures, conservant les deux points phares -et polémiques- de son rapport que sont la consignation du dépôt de garantie et l'assurance du paiement en

Tous droits réservés à l'éditeur

temps et en heure du loyer au bailleur par l'administrateur de biens. En encadrant les dossiers de location à une seule caution physique, le député entend également lever certains freins à l'accès au logement pour des candidats solvables.

Après sept mois de préparation du texte de loi, ponctuée de quelques piques de la part du secteur immobilier , le député a fait le choix de la main tendue envers les professionnels, qui appelaient de leurs vœux à ce que la consignation du dépôt de garantie leur soit assignée, alors que le rapport évoquait l'idée d'un organisme agréé auprès de l'Etat. Déposée à l'Assemblée nationale d'ici la fin du mois, la proposition de loi prévoit également la limitation du dossier de location à une seule caution physique, et l'attribution d'un nouveau mandat de gestion qui permettrait aux administrateurs de biens de verser au bailleur son loyer en temps et en heure, en cas de défaillance du locataire. Les gardes fous, comme la grille de vétusté unique ou l'extension des compétences de la Direction départementale de protection des populations (DDPP) sont absentes du texte, et devraient être attaqués sur le plan réglementaire.
Batiactu : Votre proposition de loi se structure autour de trois grandes mesures. La première concerne la consignation du dépôt de garantie, que vous avez finalement décidé de déléguer aux professionnels immobiliers, pourquoi ce choix ?

Mickaël Nogal: Cette mesure est dans l'intérêt des locataires comme des propriétaires car aujourd'hui, certes, les propriétés peuvent encaisser le dépôt de garantie mais le phénomène de non-paiement du dernier mois de loyer se généralise. La consignation est une chose très positive. D'autres pays européens s'y sont déjà mis, et il est vrai que j'avais une préférence pour le modèle britannique autour d'organismes agréés par l'Etat. Je n'ai finalement pas retenu cette proposition et opté pour les professionnels, pour de faire en sorte que la consignation se fasse le plus simplement, et que ce soit le moins coûteux possible. Le premier système de consignation retenu consistait d'abord à créer les organismes, à appliquer des taux d'intérêt qui ne couvraient pas les frais de gestion, couplé à un contexte économique qui fait que ce n'était pas la meilleure solution. Les administrateurs de biens savent faire, lorsqu'ils gèrent des comptes de propriétaires, ils paient une garantie financière dessus et c'est pour les locataires un gage de sécurité et de confiance. Le fond du sujet, est que la consignation répondra demain à ces conflits entre propriétaires et locataires et qui nourrissait ce climat de méfiance réciproque que je ne veux plus voir.
B: Cette mesure est un premier pas vers le rôle de "tiers de confiance" que les professionnels vous demandaient. Vous les avez régulièrement appelé à "faire leurs preuves", cela signifie-t-il que le contrôle à leur égard sera plus rigoureux ?

MN: La DGCCRF doit mener environ 2.000 contrôles par an sur les administrateurs de biens, dont une importante partie provient de dénonciations. Les administrateurs de bien s'autoproclament tiers de confiance, mais je leur ai dit qu'ils ne l'étaient pas encore et que je veux les aider à le devenir. Je considérerai qu'ils sont tiers de confiance quand ils auront au moins la moitié des bailleurs en gestion, qui ne représentent qu'un tiers aujourd'hui. Par la consignation, les administrateurs de biens disposent d'un nouveau mandat de gestion qui redonne de la confiance aux locataires et propriétaires, puisqu'il y aura un professionnel au cœur de cette relation. Ce package fera qu'ils seront des tiers de confiance, car il ne suffit pas de le décréter.
B: Dans votre rapport, vous évoquiez pourtant la possibilité d'élargir les compétences de la Direction départementale de la protection des populations (DDPP), pour palier la perte de compétence disciplinaire du CNTGI…cela est-il toujours envisagé ?

MN: J'ai émis plusieurs propositions d'ordre réglementaire, y compris sur la formation des ADB, ce sont des choses que l'ont doit encore travailler avec les professionnels et le ministre chargé du Logement. Se posera également le sujet de la grille de vétusté unique, qui est également du domaine réglementaire. J'ai envie d'y

Tous droits réservés à l'éditeur

aller, et je crois qu'il y a un consensus là-dessus. Ce sera un outil supplémentaire pour réduire les litiges sur le dépôt de garantie.
B: Votre proposition de loi prévoit également d'empêcher les bailleurs d'exiger plus d'un garant physique. Ne craignez-vous pas que les propriétaires soient tentés d'être encore plus exigeants sur les critères de l'unique garant ?

MN: Les locataires choisissent souvent une caution physique, qui est l'outil le moins fiable juridiquement et le plus injustice socialement. C'est devenu un parachute que les propriétaires se rajoutent, en plus de la ceinture et des bretelles du dossier de location. Depuis plusieurs mois, j'ai été énormément sollicité par des personnes me disant que des bailleurs leur demandaient jusqu'à 4 garants, ou des couples avec revenus et emplois stables à qui l'on demande des garanties supplémentaires. Si on ne limite pas ces pratiques, de plus en plus de personnes en mesure de prouver leur solvabilité ne pourront plus accéder à leur logement, tant les freins et les obstacles sont importants, voire abusifs. Visale est un bon outil, mais insuffisant car il ne couvre pas toute la population et il y a toujours un délai de carence de remboursement d'éventuels impayés pour les propriétaires. Si nous limitons le recours aux garants, c'est parce que nous apportons des solutions totalement sécurisées aux propriétaires, avec la possibilité pour les ADB de verser le loyer en temps et en heure en cas de retard du locataire. Les sondages le montrent, chez Se Loger, ou même la Fnaim et l ' Unis, qui indiquent que 70% des propriétaires se disent prêts à passer par un professionnel immobilier, s'ils ont une sécurité totale avec la garantie du loyer versé chaque mois.
Votre proposition de loi confirme justement que les administrateurs de biens pourront se substituer au locataire pour verser en temps et en heure le loyer au propriétaire, en cas de retard. Ce mandat sera-t-il obligatoire, et quelles seront les modalités assurancielles ?

MN: Il était question un temps de le rendre obligatoire, mais j'ai choisi de le rendre facultatif en sachant qu'il y a une vraie attente de la population sur cette couverture totale que les administrateurs de biens ne sont pas en mesures de proposer aujourd'hui, hormis Sergic et Foncia. Ces deux groupes sont capables de s'auto-assurer et de gérer le recouvrement. Mon objectif est de permettre aux "petits" ADB de concurrencer les plus gros en apportant ce nouveau serviceConcernant les modalités assurancielles, la loi ne fixe pas de modèle à suivre pour atteindre un objectif de sécurisation totale mais une obligation de résultats. Les petits administrateurs de biens auront la possibilité de négocier avec les assureurs un contrat de groupe, et il n'y aura plus de lien entre propriétaire et assureur mais entre administrateur de biens et assureur, pour l'ensemble des lots qu'il aura en gestion. Le contrat de location intégrera cette couverture, et les ADB détermineront avec leur assureur ou courtier le niveau de prise en charge des impayés, la suffisance ou non de fonds propres, le remboursement d'excès…Cela signifie que la possibilité est offerte pour négocier les tarifs et primes à la baisse, si l'administrateur de biens consent à une partie de prise de risque.
B: Pour assumer cette prise de risque, les petites structures devraient se constituer des fonds propres plus conséquents, au risque de les nourrir par une augmentation des honoraires ?

MN: Les ADB auront clairement la possibilité de négocier les prix. La garantie du versement des loyers ne sera pas obligatoire mais incitative, et je pense que nous arriverons à généraliser ce système sans qu'il y ait d'obligation créée par la loi. Que l'ADB dispose de 20 lots, ou de 3.000 lots, les primes payées varient entre 1,5 et 2,5%. L'écart n'est donc pas très important, et je ne vois pas pourquoi l'administrateur de bien facturerait des honoraires plus élevés s'il a la possibilité de négocier à la baisse les tarifs et primes de l'assurance. Ils seront libres de fixer leurs tarifs et la concurrence jouera son rôle.

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

Immobilier: une nouvelle loi pour encourager la location

Le député LREM de la Haute-Garonne, Mickaël Nogal, présente, ce mardi, sa proposition de loi pour sécuriser les bailleurs et les locataires.

Un projet de loi veut pacifier les relations entre bailleurs et locataires. Crédit : ©iSotck

Rétablir les liens et la confiance entre les propriétaires et leurs locataires. C'est le but d'une proposition de loi (PPL) présentée ce mardi 14 janvier par le député LREM de la Haute-Garonne, Mickaël Nogal. Elle intervient quelques mois après le rapport « louer en confiance » remis au premier ministre en juin dernier, rappelle Le Figaro .

Ce projet de loi présente trois grandes mesures pour pacifier les relations entre bailleurs et locataires. La première : les professionnels de l'immobilier assurant l'administration du bien pourront prendre directement en charge les impayés de loyer ou les dégradations durant toute la durée du bail. Un véritable plus alors que les loyers impayés sont la principale crainte des propriétaires et les dissuade bien souvent de mettre leur bien en location.

La question de la caution
Une nouvelle mesure qui a un coût pour les professionnels mais qui devrait leur permettre de gagner des parts de marché. En effet, seulement un tiers des propriétaires bailleurs font appel à eux pour gérer la location de leur logement. Une mesure qui présente toutefois un risque : celui de créer « une distorsion entre les petits et les grands administrateurs, plus structurés pour offrir ce service », s'inquiète dans Le Figaro Géraud Delvolvé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier.

Deuxième mesure : confier le dépôt de garantie aux administrateurs de biens. La caution est en effet l'un des points les plus problématiques entre les propriétaires et les locataires alors que 65% des conflits entre les

Tous droits réservés à l'éditeur

deux parties portent sur sa non-restitution, rappelle Capital . Par crainte de se voir privés de la somme à la fin du bail, les locataires sont en effet de plus en plus nombreux à refuser de payer leur dernier mois de loyer.

Application début 2021 ?
Dernière proposition : limiter le nombre de garants exigés par les propriétaires à un. Le but de la mesure est de mettre fin aux dérives qui touchent le secteur avec des bailleurs qui exigent parfois trois ou quatre garants pour louer leur bien.

Des propositions qui pourraient relancer le secteur de la location, de plus en plus tendu dans le marché immobilier. La loi devrait être examinée par les parlementaires en mai 2020 et pourrait entrer en vigueur, au plus tard, début 2021.

Tous droits réservés à l'éditeur

IMMOBILIER > ACTEURS ET MÉTIERS

Locataires/Bailleurs: "Je ne veux plus voir de méfiance réciproque" (M.Nogal)

Propos Recueillis Par Lina Trabelsi, le 14/01/2020 à 16:57

Le député (LREM) de Haute-Garonne Mickaël Nogal. © DR

ENTRETIEN. Près de 7 mois après la présentation de son rapport "Louer en confiance", le député (LREM) de Haute-Garonne Mickaël Nogal présentera ce matin devant la presse sa proposition de loi visant à renouer la confiance entre propriétaires et locataires. Pour *Batiactu*, le député de la majorité revient sur les principales mesures de sa proposition de loi.

Il l'avait assuré, son rapport présenté en juin dernier baptisé "Louer en confiance" ne déboucherait pas sur un grand soir législatif pour les locataires, propriétaires et administrateurs de biens. De ses 37 propositions, Mickaël Nogal présentera le 14 janvier 2020 trois grandes mesures, conservant les deux points phares -et polémiques- de son rapport que sont la consignation du dépôt de garantie et l'assurance du paiement en temps et en heure du loyer au bailleur par l'administrateur de biens. En encadrant les dossiers de location à une seule caution physique, le député entend également lever certains freins à l'accès au logement pour des candidats solvables.

À LIRE AUSSI | "Apaiser" le couple bailleur-locataire en 37 propositions

Tous droits réservés à l'éditeur

Après sept mois de préparation du texte de loi, ponctuée de quelques piques de la part du secteur immobilier, le député a fait le choix de la main tendue envers les professionnels, qui appelaient de leurs vœux à ce que la consignation du dépôt de garantie leur soit assignée, alors que le rapport évoquait l'idée d'un organisme agréé auprès de l'Etat. Déposée à l'Assemblée nationale d'ici la fin du mois, la proposition de loi prévoit également la limitation du dossier de location à une seule caution physique, et l'attribution d'un nouveau mandat de gestion qui permettrait aux administrateurs de biens de verser au bailleur son loyer en temps et en heure, en cas de défaillance du locataire. Les gardes fous, comme la grille de vétusté unique ou l'extension des compétences de la Direction départementale de protection des populations (DDPP) sont absentes du texte, et devraient être attaqués sur le plan réglementaire.

Batiactu : Votre proposition de loi se structure autour de trois grandes mesures. La première concerne la consignation du dépôt de garantie, que vous avez finalement décidé de déléguer aux professionnels immobiliers, pourquoi ce choix ?

Mickaël Nogal: Cette mesure est dans l'intérêt des locataires comme des propriétaires car aujourd'hui, certes, les propriétés peuvent encaisser le dépôt de garantie mais le phénomène de non-paiement du dernier mois de loyer se généralise. La consignation est une chose très positive. D'autres pays européens s'y sont déjà mis, et il est vrai que j'avais une préférence pour le modèle britannique autour d'organismes agréés par l'Etat. Je n'ai finalement pas retenu cette proposition et opté pour les professionnels, pour de faire en sorte que la consignation se fasse le plus simplement, et que ce soit le moins coûteux possible. Le premier système de consignation retenu consistait d'abord à créer les organismes, à appliquer des taux d'intérêt qui ne couvraient pas les frais de gestion, couplé à un contexte économique qui fait que ce n'était pas la meilleure solution. Les administrateurs de biens savent faire, lorsqu'ils gèrent des comptes de propriétaires, ils paient une garantie financière dessus et c'est pour les locataires un gage de sécurité et de confiance. Le fond du sujet, est que la consignation répondra demain à ces conflits entre propriétaires et locataires et qui nourrissait ce climat de méfiance réciproque que je ne veux plus voir.

B: Cette mesure est un premier pas vers le rôle de "tiers de confiance" que les professionnels vous demandaient. Vous les avez régulièrement appelé à "faire leurs preuves", cela signifie-t-il que le contrôle à leur égard sera plus rigoureux ?

MN: La DGCCRF doit mener environ 2.000 contrôles par an sur les administrateurs de biens, dont une importante partie provient de dénonciations. Les administrateurs de bien s'autoproclament tiers de confiance, mais je leur ai dit qu'ils ne l'étaient pas encore et que je veux les aider à le devenir. Je considérerai qu'ils sont tiers de confiance quand ils auront au moins la moitié des bailleurs en gestion, qui ne représentent qu'un tiers

Tous droits réservés à l'éditeur

aujourd'hui. Par la consignation, les administrateurs de biens disposent d'un nouveau mandat de gestion qui redonne de la confiance aux locataires et propriétaires, puisqu'il y aura un professionnel au cœur de cette relation. Ce package fera qu'ils seront des tiers de confiance, car il ne suffit pas de le décréter.

B: Dans votre rapport, vous évoquiez pourtant la possibilité d'élargir les compétences de la Direction départementale de la protection des populations (DDPP), pour palier la perte de compétence disciplinaire du CNTGI...cela est-il toujours envisagé ?

MN: J'ai émis plusieurs propositions d'ordre réglementaire, y compris sur la formation des ADB, ce sont des choses que l'ont doit encore travailler avec les professionnels et le ministre chargé du Logement. Se posera également le sujet de la grille de vétusté unique, qui est également du domaine réglementaire. J'ai envie d'y aller, et je crois qu'il y a un consensus là-dessus. Ce sera un outil supplémentaire pour réduire les litiges sur le dépôt de garantie.

Un travail réglementaire en parallèle

Certaines propositions du rapport "Louer en confiance" seront également reprises par le député Mickaël Nogal, dans le cadre d'un travail réglementaire mené conjointement avec le ministère chargé du Logement et les professionnels. Cela devrait concerner l'élaboration d'une grille de vétusté unique, la création d'un Observatoire des délais de traitement des procédures d'expulsion, l'augmentation des heures de formation à l'administration de bien en matière de lutte contre les discriminations. Une dernière mesure que le député avait tenté d'inscrire dans le projet de loi de finances 2020 mais qui avait été retoquée, une bonification de la prime allouée aux bailleurs ayant recours à l'intermédiation locative, en l'élevant à 3.000 euros, soit une multiplication par trois du montant actuel.

B: Votre proposition de loi prévoit également d'empêcher les bailleurs d'exiger plus d'un garant physique. Ne craignez-vous pas que les propriétaires soient tentés d'être encore plus exigeants sur les critères de l'unique garant ?

MN: Les locataires choisissent souvent une caution physique, qui est l'outil le moins fiable juridiquement et le plus injustice socialement. C'est devenu un parachute que les propriétaires se rajoutent, en plus de la ceinture et des bretelles du dossier de location. Depuis plusieurs mois, j'ai été énormément sollicité par des personnes me disant que des bailleurs leur demandaient jusqu'à 4 garants, ou des couples avec revenus et emplois stables à qui l'on demande des garanties supplémentaires. Si on ne limite pas ces pratiques, de plus en plus de personnes en mesure de prouver leur solvabilité ne pourront plus accéder à leur logement, tant les freins et les obstacles sont importants, voire abusifs.

Visale est un bon outil, mais insuffisant car il ne couvre pas toute la population et il y a toujours un délai de carence de remboursement d'éventuels impayés pour les propriétaires. Si nous limitons le recours aux garants, c'est parce que nous apportons des

Tous droits réservés à l'éditeur

solutions totalement sécurisées aux propriétaires, avec la possibilité pour les ADB de verser le loyer en temps et en heure en cas de retard du locataire. Les sondages le montrent, chez Se Loger, ou même la Fnaim et l'Unis, qui indiquent que 70% des propriétaires se disent prêts à passer par un professionnel immobilier, s'ils ont une sécurité totale avec la garantie du loyer versé chaque mois.

Votre proposition de loi confirme justement que les administrateurs de biens pourront se substituer au locataire pour verser en temps et en heure le loyer au propriétaire, en cas de retard. Ce mandat sera-t-il obligatoire, et quelles seront les modalités assurancielles ?

MN: Il était question un temps de le rendre obligatoire, mais j'ai choisi de le rendre facultatif en sachant qu'il y a une vraie attente de la population sur cette couverture totale que les administrateurs de biens ne sont pas en mesures de proposer aujourd'hui, hormis Sergic et Foncia. Ces deux groupes sont capables de s'auto-assurer et de gérer le recouvrement. Mon objectif est de permettre aux "petits" ADB de concurrencer les plus gros en apportant ce nouveau service.

Concernant les modalités assurancielles, la loi ne fixe pas de modèle à suivre pour atteindre un objectif de sécurisation totale mais une obligation de résultats. Les petits administrateurs de biens auront la possibilité de négocier avec les assureurs un contrat de groupe, et il n'y aura plus de lien entre propriétaire et assureur mais entre administrateur de biens et assureur, pour l'ensemble des lots qu'il aura en gestion. Le contrat de location intégrera cette couverture, et les ADB détermineront avec leur assureur ou courtier le niveau de prise en charge des impayés, la suffisance ou non de fonds propres, le remboursement d'excès…Cela signifie que la possibilité est offerte pour négocier les tarifs et primes à la baisse, si l'administrateur de biens consent à une partie de prise de risque.

À LIRE AUSSI Au 10e congrès de l'Unis, les professionnels redoutent la future loi Nogal
Le rapport Nogal inquiète propriétaires…et locataires

B: Pour assumer cette prise de risque, les petites structures devraient se constituer des fonds propres plus conséquents, au risque de les nourrir par une augmentation des honoraires ?

MN: Les ADB auront clairement la possibilité de négocier les prix. La garantie du versement des loyers ne sera pas obligatoire mais incitative, et je pense que nous arriverons à généraliser ce système sans qu'il y ait d'obligation créée par la loi. Que l'ADB dispose de 20 lots, ou de 3.000 lots, les primes payées varient entre 1,5 et 2,5%. L'écart n'est donc pas très important, et je ne vois pas pourquoi l'administrateur de bien facturerait des honoraires plus élevés s'il a la possibilité de négocier à la baisse les tarifs et primes de l'assurance. Ils seront libres de fixer leurs tarifs et la concurrence jouera son rôle.

Tous droits réservés à l'éditeur

IMMOBILIER > ACTEURS ET MÉTIERS

Les professionnels immobiliers, grands gagnants de la proposition de loi Nogal ?

Lina Trabelsi, le 15/01/2020 à 17:17

Le député de Haute-Garonne Mickaël Nogal présente son rapport "Louer en confiance" le 18 juin 2019 à l'Assemblée nationale. © Lina Trabelsi pour Batiactu

RAPPORTS LOCATIFS. Au lendemain de sa présentation à la presse par son auteur, le député (LREM) Mickaël Nogal, la proposition de loi visant à pacifier les relations entre locataires et bailleurs divise encore.

Après son rapport "Louer en confiance" présenté en juin 2019, qui s'appuyait sur 37 propositions, le député (LREM) de Haute-Garonne Mickaël Nogal est revenu ce mardi avec une proposition de loi orientée autour de trois grandes mesures, qui sera étoffée de quelques décrets. Alors qu'il martèle sa volonté de *"réconcilier les locataires et les propriétaires"*, Mickaël Nogal reçoit à nouveau un accueil mitigé de la part des parties concernées.

Sa proposition de loi, qui sera déposée à la fin du mois avant d'attendre l'avis juridique du Conseil d'Etat, repose sur la consignation du dépôt de garantie auprès d'un administrateur de bien (même dans le cadre d'une location de particulier à particulier), la limitation des dossiers de candidature à un seul garant physique, et la création d'un mandat de gestion

Tous droits réservés à l'éditeur

avec obligation de résultats, avec la garantie du loyer payé en temps et en heure par l'administrateur de biens, en cas de retard ou d'incident de paiement de la part du locataire.

Vers un regain de "désirabilité" pour les administrateurs de biens ?

La proposition de loi a rebattu les cartes des pour et des contres, à commencer par le secteur des professionnels immobiliers, qui, par la voix de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) n'a pas caché sa satisfaction, notamment sur la consignation du dépôt de garantie qu'ils auront en charge dans le cadre d'un nouveau mandat de gestion. Avant qu'elle ne soit inscrite dans le marbre de la proposition de loi, cette mesure était d'abord envisagée comme la mise sous séquestre du dépôt de garantie du locataire auprès d'un organisme tiers, vivement critiquée par la profession immobilière.

Pour des raisons de coût et de mise en place, le député toulousain a finalement fait le choix d'élever cette consignation comme un nouveau mandat de gestion, qu'il dit considérer comme un premier pas menant les administrateurs de biens vers le statut de "tiers de confiance", régulièrement réclamé par ces derniers.

"J'y vois la reconnaissance de ce que nous sommes", s'est réjoui Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim, le 15 janvier lors d'une conférence de presse de début d'année, reconnaissant que la profession avait été *"bousculée"* par le député Mickaël Nogal. Si la Fnaim a émis quelques propositions d'amélioration sur le futur système de cautionnement -appelant à ne pas freiner les cautions familiales, signes de *"solidarité"* - elle a trouvé un autre point de réjouissance sur le mandat de gestion avec obligation de résultats, qui obligera ses adhérents, s'ils y souscrivent, à verser au propriétaire bailleur le loyer qui lui est dû, à date, en cas de retard ou d'incident de paiement de la part du locataire.

Un point sur lequel l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) avait quelques réserves, craignant qu'un mandat obligatoire ne pénalise les petites structures dont les fonds propres ne permettraient pas d'assurer les risques liés à leur patrimoine en gestion. Et de leur infliger un coût conséquent en termes de tarifs et de primes auprès de leur assureur. Pour l'heure, Mickaël Nogal s'est dit contre l'idée d'un mandat obligatoire, convaincu que l'attractivité de ce nouveau produit ne pourra qu'être incitatif, au vu des nouvelles parts de marché qu'il pourrait engranger. En conférence de presse le 14 janvier, le député n'a pas non plus fermé la porte à une obligation. L'Unis devrait rendre sa position définitive à l'issue de son comité stratégique commun avec la Fnaim, le 21 janvier prochain.

Les propriétaires et locataires attendent la facture

Comme un postulat de sa proposition de loi, Mickaël Nogal s'appuie régulièrement sur les chiffres de la gestion locative intermédiée, qui ne représente aujourd'hui qu'un tiers des

Tous droits réservés à l'éditeur

locations, largement devancées par les locations de particulier à particulier. Redonner confiance dans le professionnel immobilier pour réconcilier locataires et propriétaires ? Le chemin s'annonce encore complexe, alors que ce "contrat de mariage" est refusé par les deux parties.

En effet, la consignation du dépôt de garantie et le nouveau mandat de gestion avec obligation de résultats laissent les propriétaires et les locataires circonspects, quand ils ne sont pas tout simplement offusqués. C'est plus précisément le cas de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi), qui, par la voix de son président Christophe Demerson, a déploré la *"confiscation du dépôt de garantie"*, moyen détourné visant à *"forcer les bailleurs particuliers à faire gérer leurs logements par un administrateurs de bien"*. Plus tard dans la soirée de mardi, Christophe Demerson appellera *"le Premier ministre à faire retirer ce projet de loi"*.

La question des coûts est également un point d'inquiétude pour les propriétaires comme les locataires. L'Unpi s'interroge sur le coût *"inconnu"* de l'assurance liée au nouveau mandat de gestion, qui aurait plus de risques d'être répercutée sur le bailleur que le locataire. C'est du moins ce que pense David Rodriguez du CLCV: *"il peut y avoir un risque de répercuter le coût de cette assurance sur le loyer, mais l'encadrement des loyers à la relocation prévu par la loi Alur devrait agir comme garde-fou"*. Il redoute en revanche, *"un recours imposé"* aux start-up de cautionnement, en guise de garantie supplémentaire aux loyers impayés, par les administrateurs de biens.

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

Loi Nogal: des propriétaires vent debout contre la mise sous séquestre du dépôt de garantie

L'une des mesures phares de la proposition de loi Nogal qui entend réconcilier propriétaires et locataires, est que le dépôt de garantie soit confié à un professionnel de l'immobilier. Une proposition vivement critiquée par les propriétaires sondés.

(BFM Immo) - Le député Nogal entend réconcilier propriétaires et locataires. Pour cela, il a présenté mardi 14 janvier, sa proposition de loi qui ambitionne de pacifier les relations entre les deux parties . Cette proposition de loi tourne autour de trois mesures. La première est la mise sous séquestre du chèque de caution.

"65% des actions en justice engagées par les locataires portent sur la non restitution du dépôt de garantie", écrit Mickaël Nogal dans son projet de loi. Par crainte de se voir privés de cette somme à la sortie de la location, les locataires font le choix de plus en plus fréquent de ne pas payer le dernier mois de loyer, privant dans les faits les propriétaires de toute garantie. " Pour mettre fin à cette méfiance réciproque, la proposition de loi prévoit que tout locataire devra confier son dépôt de garantie à un professionnel de l'immobilier, qui consignera ces fonds et les restituera, à la fin du bail, sur la base d'un accord entre propriétaire et locataire".

L'UNPI vent debout contre la mise sous séquestre du chèque de caution

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

L'Union nationale des propriétaires immobiliers a immédiatement réagi. "Séquestration du dépôt de garantie: c'est non!". L'UNPI explique que "dans la revue 25 Millions de Propriétaires, une enquête menée fin 2019 auprès d'un échantillon de 15.000 propriétaires bailleurs dégageait une opposition claire de 95%. Les propriétaires sont très attachés au dépôt de garantie dans la gestion locative. Écoutons-les et laissons-leur la liberté de choix". D'ailleurs l'Unpi rappelle que cette mesure "ne figure pas dans la lettre de mission du Premier ministre, qui recherchait à ce qu'un 'nouvel élan dans la mise sur le marché de logements locatifs privés rassure les bailleurs privés'".

La Fnaim a établi le même constat. Si Jean-Marc Torrollion, président de la Fédération nationale de l'immobilier, estime pour sa part que "la séquestration des dépôts de garantie par les professionnels, pour les biens en gestion intermédiée ou de particulier à particulier, est un gage de sérieux et de garantie pour les propriétaires bailleurs", le sondage commandé par la Fnaim et l'Union des syndicats de l'immobilier auprès des bailleurs particuliers qui louent leur bien en gestion directe montre que ces derniers pensent le contraire.

En effet, à la question " Si demain, les dépôts de garantie devaient être déposés sur un compte spécifique ouvert auprès d'un organisme d'Etat, vous seriez ?", 51% ont répondu défavorable. 11% affirment même qu'ils ne mettraient plus leur bien en location et 6% qu'ils ne demanderaient plus de dépôts de garantie.

Le garant unique, une mesure acceptée
Dans sa proposition de loi, Mickaël Nogal envisage également de limiter les demandes de garant à un seul par locataire et de sécuriser les propriétaires contre d'éventuels impayés ou dégradations grâce à un nouveau contrat de gestion (non obligatoire cette fois-ci).

Le garant unique est une mesure plutôt bien accueillie. Ainsi, GarantMe, la plateforme offrant aux candidats-locataires une solution de garantie nécessaire à la location de leur futur logement, soutient la limitation du nombre de garants par locataire évaluant cette proposition comme "apaisante et sécurisante pour le bailleur" et permettant une accélération des procédures.

Accueil mitigé pour la garantie du paiement des loyers

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

En revanche, le nouveau mandat de gestion avec garantie du paiement des loyers a reçu un accueil plus mitigé. Du côté des sondés de la Fnaim, deux tiers des répondants affirment être prêts à confier à un professionnel la gestion de leurs biens si la loi impose de garantir le paiement des loyers et charges ainsi que les dégradations immobilières et les frais de procédure sans franchise ni délai.

Foncia rappelle qu'elle propose depuis près de 40 ans aux propriétaires bailleurs une garantie des loyers impayés. "Pour un montant qui s'élève à 3% TTC du loyer, cette GLI prend en charge les loyers, charges, taxes, frais de procédures juridiques et détérioration immobilière pour une durée illimitée. Cette garantie se déclenche dès le 1er jour de l'impayé jusqu'au départ du locataire et sans délai de carence".

Mais pour l'Union nationale des propriétaires immobiliers, "au-delà de la confiscation du dépôt de garantie qui pose de nombreux problèmes juridiques et financiers, l'objectif de ce projet est bien de forcer les bailleurs particuliers à faire gérer leurs logements par un administrateur de biens. De facto, les propriétaires se verront contraints de souscrire une nouvelle assurance obligatoire prévue par le mandat de gestion unique au coût inconnu. C'est inacceptable !". Sur le plateau de BFM Business, Christophe Demerson, président de l'UNPI, a même appelé "solennellement le Premier ministre à faire retirer ce projet de loi".

Tous droits réservés à l'éditeur

Logement : des mesures pour apaiser les relations propriétaire/locataire

Logement : des mesures pour apaiser les relations propriétaire/locataire © iStock

Auteur du rapport "Louer en confiance", le député (LREM) de Haute-Garonne Mickaël Nogal a présenté une proposition de loi visant à renouer la confiance entre propriétaires et locataires. Zoom sur les principales mesures visant à apaiser les relation entre bailleurs et locataires.

Mickaël Nogal avait présenté en juin dernier, dans son rapport baptisé "Louer en confiance", pas moins de 37 propositions destinées à **renouer les confiance et adoucir les rapports entre propriétaires, locataires** et administrateurs de biens. Dans le cadre d'un projet de loi directement issue de ce travail, le député LREM a présenté ce 14 janvier 2020 trois grandes mesures, conservant les deux points phares -et polémiques- de son rapport que sont **la consignation du dépôt de garantie** et **l'assurance du paiement en temps et en heure du loyer** au bailleur par l'administrateur de biens. En encadrant les dossiers de location à une seule caution physique, le député entend également lever certains freins à l'accès au logement pour des candidats solvables.

Certaines propositions du rapport "Louer en confiance" seront également reprises dans le cadre d'un travail réglementaire mené conjointement avec le ministère chargé du Logement et les professionnels. Cela devrait notamment concerner **l'élaboration d'une grille de vétusté**

Tous droits réservés à l'éditeur

unique, et la création d'un Observatoire des délais de traitement des procédures d'expulsion.

Nos confrères de *Batiactu* l'ont interrogé pour faire le point sur les trois mesures phares du texte, qui devrait être présenté à l'Assemblée nationale à la fin du mois.

Batiactu : Votre proposition de loi se structure autour de trois grandes mesures. La première concerne la consignation du dépôt de garantie, que vous avez finalement décidé de déléguer aux professionnels immobiliers, pourquoi ce choix ?

Mickaël Nogal: Cette mesure est dans l'intérêt des locataires comme des propriétaires, car aujourd'hui, certes, les propriétés peuvent encaisser le dépôt de garantie mais le phénomène de non-paiement du dernier mois de loyer se généralise. La consignation est une chose très positive. D'autres pays européens s'y sont déjà mis, et il est vrai que j'avais une préférence pour le modèle britannique autour d'organismes agréés par l'Etat. Je n'ai finalement pas retenu cette proposition et opté pour les professionnels, pour faire en sorte que la consignation se fasse le plus simplement, et que ce soit le moins coûteux possible. [...] Les administrateurs de biens savent faire, lorsqu'ils gèrent des comptes de propriétaires, ils paient une garantie financière dessus et c'est pour les locataires un gage de sécurité et de confiance. Le fond du sujet est que la consignation répondra demain à ces conflits entre propriétaires et locataires, et qui nourrissaient ce climat de méfiance réciproque que je ne veux plus voir.

Votre proposition de loi prévoit également d'empêcher les bailleurs d'exiger plus d'un garant physique. Ne craignez-vous pas que les propriétaires soient tentés d'être encore plus exigeants sur les critères de l'unique garant ?

MN: Les locataires choisissent souvent une caution physique, qui est l'outil le moins fiable juridiquement et le plus injuste socialement. C'est devenu un parachute que les propriétaires se rajoutent, en plus de la ceinture et des bretelles du dossier de location. Depuis plusieurs mois, j'ai été énormément sollicité par des personnes me disant que des bailleurs leur demandaient jusqu'à 4 garants, ou des couples avec revenus et emplois stables à qui l'on demande des garanties supplémentaires. Si on ne limite pas ces pratiques, de plus en plus de personnes en mesure de prouver leur solvabilité ne pourront plus accéder à leur logement, tant les freins et les obstacles sont importants, voire abusifs.

Visale est un bon outil, mais insuffisant car il ne couvre pas toute la population, et il y a toujours un délai de carence de remboursement d'éventuels impayés pour les propriétaires. Si nous limitons le recours aux garants, c'est parce que nous apportons des solutions totalement sécurisées aux propriétaires, avec la possibilité pour les administrateurs de biens de verser le loyer en temps et en heure en cas de retard du locataire. Les sondages le montrent, chez Se Loger, ou même la Fnaim et l'Unis, qui indiquent que 70% des propriétaires se disent prêts à passer par un professionnel immobilier, s'ils ont une sécurité totale avec la garantie du loyer versé chaque mois.

Votre proposition de loi confirme justement que les administrateurs de biens pourront se substituer au locataire pour verser en temps et en heure le loyer au propriétaire, en cas de retard. Ce mandat sera-t-il obligatoire, et quelles seront les modalités assurancielles ?

Tous droits réservés à l'éditeur

MN: I était question un temps de le rendre obligatoire, mais j'ai choisi de le rendre facultatif en sachant qu'il y a une vraie attente de la population sur cette couverture totale que les administrateurs de biens ne sont pas en mesures de proposer aujourd'hui, hormis Sergic et Foncia. Ces deux groupes sont capables de s'auto-assurer et de gérer le recouvrement. Mon objectif est de permettre aux "petits" administrateurs de biens de concurrencer les plus gros en apportant ce nouveau service.

Concernant les modalités assurancielles, la loi ne fixe pas de modèle à suivre pour atteindre un objectif de sécurisation totale mais une obligation de résultats. Les petits administrateurs de biens auront la possibilité de négocier avec les assureurs un contrat de groupe, et il n'y aura plus de lien entre propriétaire et assureur mais entre administrateur de biens et assureur, pour l'ensemble des lots qu'il aura en gestion. Le contrat de location intégrera cette couverture, et les administrateurs de biens détermineront avec leur assureur ou courtier le niveau de prise en charge des impayés, la suffisance ou non de fonds propres, le remboursement d'excès...Cela signifie que la possibilité est offerte pour négocier les tarifs et primes à la baisse, si l'administrateur de biens consent à une partie de prise de risque.

Pour assumer cette prise de risque, les petites structures devraient se constituer des fonds propres plus conséquents, au risque de les nourrir par une augmentation des honoraires ?

MN: Les administrateurs de biens auront clairement la possibilité de négocier les prix. La garantie du versement des loyers ne sera pas obligatoire mais incitative, et je pense que nous arriverons à généraliser ce système sans qu'il y ait d'obligation créée par la loi. Que l'administrateur de biens dispose de 20 lots, ou de 3.000 lots, les primes payées varient entre 1,5 et 2,5%. L'écart n'est donc pas très important, et je ne vois pas pourquoi l'administrateur de bien facturerait des honoraires plus élevés s'il a la possibilité de négocier à la baisse les tarifs et primes de l'assurance. Ils seront libres de fixer leurs tarifs et la concurrence jouera son rôle.
Louer
Legislation
garantie Visale
Visale

Sur le même sujet

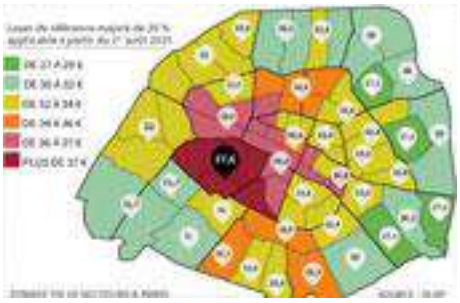
Tous droits réservés à l'éditeur

ENCADREMENT DES LOYERS

Visualiser l'article

UniversImmo.com - Décryptages

/2020



Selon une étude de l'association de consommateurs CLCV (Confédération Logement et cadre de vie) du 27 janvier, 44% des annonces de location à Paris ne respectent pas la législation sur l'encadrement des loyers en vigueur depuis le 1er juillet denier.
Après leur annulation par voie judiciaire à Lille puis à Paris en 2017 - annulation au demeurant annulée depuis -, la loi ELAN a rétabli les dispositifs d'encadrement par plafonnement, mais seulement à titre expérimental pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la loi, soit jusqu'au 23 novembre 2023. L'encadrement ne peut désormais plus s'appliquer que dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements et toujours sur la base du volontariat. La ville de Paris a été la première à demander sa ré-application. depuis le 1er juillet 2019, le loyer d'un logement mis en location dans la capitale ne peut excéder le loyer de référence, majoré de 20%, sauf cas exceptionnel (*voir «Retour de l'encadrement des loyers à Paris le 1er juillet »*).
Selon l'étude de la CLCV qui a analysé 1.000 annonces représentatives du marché parisien, publiées entre juillet et novembre 2019, les particuliers sont les plus mauvais élèves. En effet, seules 48% de leurs annonces respectent la loi contre 70% de celles publiées par des professionnels, ce qui fait tout de même 30% de non-conformité pour des professionnels ! L'étude indique également que plus les appartements à louer sont petits, moins les plafonds des loyers sont respectés. Seules 50% des annonces seraient légales pour les studios, contre 66% pour les deux et trois pièces et 78% pour les quatre pièces et plus.
Parallèlement à la CLCV, l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) a publié le 17 janvier, une étude sur l'impact du non-encadrement en 2018. Les résultats de l'étude démontrent que les simulations appliquées par rapport à la réalité des loyers pratiqués en 2018 sont en rupture avec les années précédentes. Ainsi, la part des dépassements (théoriques) s'inscrit en hausse à 28%, après être passée de 26% en 2015 à 21% en 2017, et les compléments de loyer auraient atteint 151 euros en moyenne (12% du loyer total hors charges) contre 134 en 2017. Non seulement la tendance à la modération des loyers de relocation s'est donc stoppée net, mais on constate de plus un retour à la situation antérieure, ce qui s'explique en grande partie par le fait que les logements remis sur le marché en 2018 n'étaient que pour une petite part d'entre eux des logements précédemment mis sur le marché pendant la période d'encadrement, et donc n'avaient pas déjà fait l'objet d'une éventuelle baisse de loyer...
L'écart de taux d'illégalité dans les annonces entre les particuliers et les professionnels ne doit pas surprendre : une enquête, réalisée par l'IFOP pour les fédérations de professionnels FNAIM et UNIS auprès de 350 bailleurs particuliers gérant leurs biens sans intermédiaire, révèle notamment les raisons pour lesquelles ces derniers n'ont pas recours à un professionnel pour la gestion (24% d'entre eux passent néanmoins par un agent immobilier pour la location) : si 58% sans surprise invoquent les "honoraires trop élevés", 42% invoquent la "volonté de conserver leur liberté de gestion par rapport à l'environnement législatif", en bref s'affranchir de la légalité…

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

Source : CLCV Encadrement des loyers à Paris : un rebond dans l'application du dispositif - Janvier 2020.

Tous droits réservés à l'éditeur

CITATIONS

Visualiser l'article

Avis relatif à l'extension d'avenants à la convention collective nationale de l'immobilier

Avis relatif à l'extension d'avenants à la convention collective nationale de l'immobilier
NOR: MTRT2000456V

ELI: Non disponible

En application de l' article L. 2261-15 du code du travail , la ministre du travail envisage de prendre un arrêté tendant à rendre obligatoires, pour tous les employeurs et tous les salariés entrant dans leur champ d'application, les dispositions des avenants ci-après indiqués.
Ces avenants pourront être consultés en direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi.
Dans un délai de quinze jours, les organisations professionnelles et toute personne intéressée sont priées de faire connaître leurs observations et avis au sujet de la généralisation envisagée.
Leurs communications devront être adressées au ministère du travail (DGT, bureau RT 2), 39-43, quai André-Citroën, 75902 Paris Cedex 15.
Dans un délai d'un mois, les organisations professionnelles d'employeurs reconnues représentatives au niveau des avenants peuvent s'opposer à leur extension. L'opposition écrite et motivée est notifiée et déposée dans les conditions prévues par les articles L. 2231-5 et L. 2231-6 du code du travail.
Textes dont l'extension est envisagée :
Avenant n° 79 du 22 octobre 2019.
Avenant n° 80 du 22 octobre 2019.
Dépôt :
Direction générale du travail au ministère du travail.
Objet :
Actions de reconversion ou promotion par l'alternance PRO A.
Cotisation de la garantie de remboursement de frais de santé.
Signataires :
Concernant l'avenant n° 79 :
Fédération nationale des agents immobiliers (FNAIM).
Union des syndicats de l'immobilier (UNIS).
Syndicat national des professionnels immobiliers (SNPI).
Organisations syndicales de salariés intéressées rattachées à la CGT-FO, à la CGT, à la CFE-CGC, à la CFDT et à la CFTC.
Concernant l'avenant n° 80 :
Fédération nationale des agents immobiliers (FNAIM).
Union des syndicats de l'immobilier (UNIS).
Syndicat national des professionnels immobiliers (SNPI).
Syndicat national des résidences de tourisme et de l'hébergement saisonnier (SNRT).
Organisations syndicales de salariés intéressées rattachées à la CGT, à la CFDT et à la CFTC

Tous droits réservés à l'éditeur

LE MONITEUR.fr

www.lemoniteur.fr
Pays : France
Dynamisme : 18

Visualiser l'article

TCBCE, archéologie préventive... Vos textes officiels du lundi 13 janvier 2020

La rédaction du "Moniteur" vous propose une sélection quotidienne des textes officiels intéressant le secteur. Le concept : du lundi au vendredi, un article d'alerte par jour, avec les textes BTP-centrés, résumés en quelques lignes. Au menu : droit de la construction, urbanisme, commande publique et privée, réglementation technique, logement, social…

Tertiaire

Actualisation des tarifs de la TCBCE. En Ile-de-France, une taxe (TCBCE) est perçue au profit de la région à l'occasion de la construction, reconstruction ou de l'agrandissement des locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et des locaux de stockage. Son montant varie selon le type de local et la zone géographique. **Les tarifs par mètre carré de construction pour 2020 sont publiés dans un arrêté** .

A noter que ces tarifs, fixés depuis le 1er janvier 2016, sont actualisés en fonction des valeurs de l'année précédente et de la prévision de l'indice des prix à la consommation, hors tabac, retenue dans le projet de loi de finances de l'année. Pour l'année 2020, la prévision de cet indice est de 1 % et les valeurs de référence sont celles applicables en 2019.

Arrêté du 30 décembre 2019 relatif à l'actualisation annuelle des tarifs au mètre carré pour le calcul de la taxe pour la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage en région d'Ile-de-France (articles L. 520-1 et L. 520-8 du Code de l'urbanisme) (NOR : LOGL1937487A)

Archéologie préventive

Agréments. Trois arrêtés agréent, en qualité d'opérateurs d'archéologie préventive, la société Ipso Facto, le centre d'études médiévales Saint-Germain et la société Antea Archéologie. Un autre étend le périmètre géographique d'intervention du service de l'archéologie préventive du Loiret.

Arrêté du 2 janvier 2020 portant extension de l'arrêté du 3 janvier 2019 portant habilitation en qualité d'opérateur d'archéologie préventive du Service de l'archéologie préventive du Loiret (NOR : MICC1935307A)

Arrêté du 2 janvier 2020 portant agrément en qualité d'opérateur d'archéologie préventive de la société Ipso Facto (NOR : MICC1935309A)

Arrêté du 2 janvier 2020 portant agrément en qualité d'opérateur d'archéologie préventive du Centre d'études médiévales Saint-Germain (NOR : MICC1935310A)

Arrêté du 2 janvier 2020 portant agrément en qualité d'opérateur d'archéologie préventive de la société ANTEA Archéologie (NOR : MICC2000535A)

Logements

Maîtrise d'ouvrage. Il est délivré à Soliha BLI Nouvelle Aquitaine dont le siège social est situé à Bordeaux (33) une extension de son agrément délivré à la société coopérative SA UES Pact Sud Ouest pour l'exercice

Tous droits réservés à l'éditeur

de son activité de maîtrise d'ouvrage sur le territoire des départements de la Corrèze, la Creuse et la Haute-Vienne.
Un précédent arrêté du 26 octobre 2010 (NOR: DEVU1025736A) avait agréé cette société coopérative pour son activité de maîtrise d'ouvrage sur le territoire des régions Aquitaine, Midi-Pyrénées et Poitou-Charentes.

Arrêté du 20 décembre 2019 portant extension de l'agrément de l'UES Soliha Bâtisseur du Logement d'Insertion Nouvelle Aquitaine NOR : TERL1935589A

Amiante
Allocation de cessation anticipée d'activité des travailleurs de l'amiante. Deux arrêtés modifient la liste des établissements de fabrication, flocage et calorifugeage à l'amiante susceptibles d'ouvrir droit à l'allocation de cessation anticipée d'activité des travailleurs de l'amiante. Pour mémoire les travailleurs, qui ont été en contact avec de l'amiante durant leur carrière professionnelle, peuvent bénéficier d'une préretraite amiante accessible à des conditions qui varient selon l'atteinte ou non d'une maladie professionnelle provoquée par cette amiante.

Arrêté du 7 janvier 2020 modifiant et complétant la liste des établissements de fabrication, flocage et calorifugeage à l'amiante, susceptibles d'ouvrir droit à l'allocation de cessation anticipée d'activité des travailleurs de l'amiante (NOR : MTRT1930971A)

Arrêté du 7 janvier 2020 modifiant la liste des établissements de fabrication, flocage et calorifugeage à l'amiante, susceptibles d'ouvrir droit à l'allocation de cessation anticipée d'activité des travailleurs de l'amiante (NOR: MTRT1930972A)

RH
Conventions collectives. Un arrêté portant extension d'un accord conclu dans le cadre d'une convention collective intéressant le BTP est paru.

Arrêté du 7 janvier 2020 portant extension d'un avenant à la convention collective nationale métropolitaine des entreprises de la maintenance, distribution et location de matériels agricoles, de travaux publics, de bâtiment, de manutention, de motoculture de plaisance et activités connexes, dite SDLM du 23 avril 2012 (n° 1404) (NOR : MTRT1931776A)

Architectes et urbaniste de l'Etat
Tableau d'avancement. Deux arrêtés listent les architectes et urbanistes de l'État inscrits au tableau d'avancement au grade d'architecte et urbaniste de l'Etat en chef au titre de l'année 2020 et promus à ce grade à compter du 1er janvier 2020 :
Amandine Cabrit
Laëtitia Conreaux-Mantziaras
Antoine Morin
Muriel Saint-Sardos

Tous droits réservés à l'éditeur

Jack Arthaud
David Barjon
Véronique Beuve
Séverine Bourgeois
Bénédicte Dussert
Hélène Fernandez
Jérôme Goze
Anne Guillabert
Jean-François Latger
Valérie Mancret-Taylor
Dominique Miche
Michel Polge
Paule Valla

Arrêté du 26 décembre 2019 portant inscription au tableau d'avancement et promotion au grade d'architecte et urbaniste de l'Etat en chef au titre de l'année 2020 (NOR : TREK1934292A)
Arrêté du 26 décembre 2019 portant inscription au tableau d'avancement et promotion au grade d'architecte et urbaniste général de l'Etat au titre de l'année 2020 (NOR : TREK1934298A)

Installations de production électrique
Commission de régulation de l'énergie. Une décision du comité de règlement des différends et des sanctions de la Commission de régulation de l'énergie concernant le raccordement au réseau public de distribution d'électricité d'une zone d'aménagement concerté de la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole est publiée.

Décision n° 08-38-19 du 19 décembre 2019 du comité de règlement des différends et des sanctions de la Commission de régulation de l'énergie sur le différend qui oppose la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole à la société Enedis relatif au raccordement au réseau public de distribution d'électricité d'une zone d'aménagement concerté (NOR : CREE2000779S)

Nominations
Ministère de la Cohésion des territoires. Juliette Part est nommée conseillère aménagement du territoire, chargée du suivi de l'exécution des réformes, au cabinet de Jacqueline Gourault, ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales à compter du 23 décembre 2019.

Arrêté du 23 décembre 2019 portant nomination au cabinet de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales (NOR : TERC1935214A)

Ministère de l'Intérieur. Il est mis fin, à sa demande, aux fonctions de chef du service des affaires financières ministériel, adjoint au directeur de l'évaluation de la performance, de l'achat, des finances et de l'immobilier à l'administration centrale du ministère de l'Intérieur, exercées par Yves Bentolila, administrateur général, à compter du 16 janvier 2020.

Arrêté du 10 janvier 2020 portant cessation de fonctions (administration centrale) (NOR : INTA1935013A)

Tous droits réservés à l'éditeur

Anah. Sont nommés membres du comité du conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) :

Au sein du collège des représentants de l'État et de ses établissements publics

En qualité de représentants du ministre chargé du logement

François Adam, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), titulaire.

Cécilia Berthaud, sous-directrice du financement et de l'économie du logement et de l'aménagement à la DHUP, suppléante de François Adam.

Annick Bonneville, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays-de-la-Loire, titulaire.

Arnaud Longe, adjoint au sous-directeur des politiques de l'habitat à la DHUP, suppléant d'Annick Bonneville.

En qualité de représentants du ministre chargé de l'économie

Vincent Alhenc-Gelas, chef du bureau du financement du logement et d'activités d'intérêt général à la Direction générale du Trésor, titulaire.

Etienne Floret, adjoint au chef du bureau du financement du logement et d'activités d'intérêt général à la Direction générale du Trésor, suppléant de Vincent Alhenc-Gelas.

En qualité de représentants du ministre chargé du budget

Pascal Lefevre, chef du bureau logement, ville et territoires à la Direction du budget, titulaire.

Alicia Saoudi, adjointe au chef du bureau logement, ville et territoires à la Direction du budget, suppléante de Pascal Lefevre.

En qualité de représentants du ministre chargé de l'environnement

Laurent Michel, directeur général de l'énergie et du climat, titulaire.

Olivier David, chef du service du climat et de l'efficacité énergétique à la Direction générale de l'énergie et du climat, suppléant de Laurent Michel.

En qualité de représentants du ministre chargé de la santé

Ghislaine Palix-Cantone, chef du bureau de l'environnement intérieur, des milieux de travail et des accidents de la vie courante à la direction générale de la santé, titulaire.

Didier Ollandini, adjoint à la chef du bureau de l'environnement intérieur, des milieux de travail et des accidents de la vie courante à la direction générale de la santé, suppléant de Ghislaine Palix-Cantone.

En qualité de représentants du ministre chargé de l'intérieur et des collectivités territoriales

Stéphane Monet, chef du bureau de la domanialité, de l'urbanisme, de la voirie et de l'habitat à la Direction générale des collectivités locales, titulaire.

Eric Zabouraeff, suppléant de Stéphane Monet.

En qualité de représentants de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru)

Nicolas Grivel, directeur générale de l'Anru, titulaire.

Céline Gipoulon, directrice de la stratégie et de l'accompagnement des acteurs de l'Anru, suppléante de Nicolas Grivel.

Au sein du collège des élus et des représentants locaux

En qualité de représentants des maires, sur proposition de l'Association des maires de France

Pierre Jarlier, maire de Saint-Flour, titulaire.

Germaine Deruel, adjointe au maire de Corbeil-Essonnes, suppléante de Pierre Jarlier.

Bertrand Kern, maire de Pantin, titulaire.

Roger Menn, maire de Liancourt, suppléant de Bertrand Kern.

En qualité de représentants d'établissements publics de coopération intercommunale, sur proposition de l'Association des communautés de France

Tous droits réservés à l'éditeur

Nathalie Appere présidente de Rennes Métropole, titulaire.
Jean-Paul Bret, président de la Communauté d'agglomération du pays Voironnais, suppléant de Nathalie Appere.
Gil Averous, président de Châteauroux Métropole, titulaire
Sébastien Martin, président du Grand Chalon, suppléant de Gil Averous.
En qualité de représentants des conseils départementaux, sur proposition de l'Assemblée des départements de France
Frédéric Bierry, président du conseil départemental du Bas-Rhin, titulaire.
Fabienne Labrette-Menager, vice-présidente du conseil départemental de la Sarthe, suppléante de Frédéric Bierry.
Marie-France Salles, vice-présidente du conseil départemental de Lot-et-Garonne, titulaire.
Marcel Rogemont, vice-président du conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, suppléant de Marie-France Salles.

Au sein du collège des personnalités qualifiées
En qualité de représentants de l'Union d'économie sociale du logement
Nathalie Baldacci, représentante de la CFTC à Action Logement Groupe, titulaire.
Audrey Rastello, représentante de la CGT à Action Logement Groupe, suppléante de Nathalie Baldacci.
Bernard Verquerre, représentant de la CPME à Action Logement Groupe, titulaire.
Pascal Leroux, représentant du Medef à Action Logement Groupe, suppléant de Bernard Verquerre.
En qualité de représentants des propriétaires
Françoise Schaub-Herisse, présidente de l'UNPI 72, titulaire.
Jean Pinsolle, président de la chambre UNPI du Grand Paris, suppléant de Françoise Schaub-Herisse
En qualité de représentants des locataires
Jocelyne Herbinski, secrétaire confédérale de la Confédération nationale du logement, titulaire.
En qualité de représentants des professionnels de l'immobilier
Jérôme Safar, représentant de l'Union des syndicats de l'immobilier, titulaire.
Catherine Jeufraux, représentante de la Fédération nationale de l'immobilier, suppléante de Jérôme Safar.
En qualité de personnalités qualifiées pour leurs compétences dans le domaine du logement
Roseline Conan, directrice générale de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil), titulaire.
Louis Du Merle, responsable du pôle juridique de l'Anil, suppléant de Roseline Conan.
David Rodrigues, responsable juridique à Consommation Logement Cadre de vie, titulaire.
Ann-Gaël Beard, vice-présidente de Consommation Logement Cadre de vie, suppléante de David Rodrigues.
En qualité de personnalités qualifiées pour leurs compétences dans le domaine social
Christian Nicol, président délégué de la fédération SOLIHA, titulaire
Hélène Pelissard, présidente de la fédération SOLIHA, suppléante de Christian Nicol.

Arrêté du 30 décembre 2019 portant renouvellement complet du conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (NOR : LOGL1936676A)

SNCF Réseau. Sandrine Bernabei Chinzi, directrice des infrastructures de transport à la Direction générale des infrastructures, des transports et de la mer, est nommée commissaire du Gouvernement auprès de la société SNCF Réseau.

Arrêté du 7 janvier 2020 portant nomination d'un commissaire du Gouvernement auprès de la société SNCF Réseau (NOR : TRET1937854A)

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

Chaque semaine dans le magazine "Le Moniteur", retrouvez l'essentiel de l'actualité juridique décryptée dans la page "Vos textes officiels" (rubrique Réglementation - pages violettes).

Tous droits réservés à l'éditeur

Date : 13/01/2020
Heure : 20:29:11
Journaliste : Lina Trabelsi

www.batiactu.com
Pays : France
Dynamisme : 10

Visualiser l'article

Changements de tête au conseil d'administration de l'Anah

Copropriétés © Google street view

GOUVERNANCE. Le Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a été renouvelé, selon un arrêté du 30 décembre publié au Journal officiel le 11 janvier 2020. Il prévoit plusieurs remplacements au sein des représentants de l'Etat, des élus et des personnalités qualifiées.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) ouvre l'année 2020 avec un remaniement au sein de son Conseil d'administration, qui a fait l'objet d'un *"renouvellement complet"* , précisé dans un arrêté du 30 décembre 2019, paru ce samedi au Journal officiel.

Du côté du collège des représentants de l'Etat et de ses établissements publics, Annick Bonneville représentera le ministère du Logement, en tant que directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays-de-la-Loire (Dreal), suite au départ d'Olivier Morzelle (ancien sous-directeur des politiques de l'habitat) en Normandie , où il a été nommé directeur de la Dreal. Pour représenter Bercy, Vincent Alhenc-Gelas succède à Laurent Guérin comme chef du bureau du financement du logement et d'activités d'intérêt général à la direction général du Trésor, et siègera en tant que titulaire, toujours suppléé par Etienne Floret, adjoint au chef du bureau. Le dernier changement au sein du collège Etat concerne le ministère de l'Intérieur et des Collectivités territoriales, avec la désignation d'Eric Zaboureff, suppléant de Stéphane Monet, chef du bureau de la domanialité, de l'urbanisme, de la voirie et et de l'habitat à la DGCL.

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

Le collège des élus quasi inchangé

Le collège des élus et des représentants locaux est quasi inchangé, à l'exception de l'arrivée de Fabienne Labrette-Menager, vice-présidente du conseil départemental de la Sarthe, et de Marcel Rogement, vice-président du conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, qui seront tous les deux suppléants.

Les titulaires représentant les syndicats et associations de consommateurs, locataires ou propriétaires restent les mêmes, à l'exception de l' Unis qui a désigné Jérôme Safar pour remplacer les professionnels de l' immobilier, succédant ainsi à Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim . Il sera suppléé par Catherine Jeufraux pour la Fnaim. Parmi les nouveaux suppléants: Audrey Rastello de la Confédération général du travail (CGL), Pascal Leroux pour le Medef et Jean Pinsolle, président de la chambre des propriétaires du Grand Paris , récemment fusionnée avec l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI).

Tous droits réservés à l'éditeur

ÉTAT - COLLECTIVITÉS > POLITIQUE DU LOGEMENT

Changements de tête au conseil d'administration de l'Anah

Lina Trabelsi , le 13/01/2020 à 11:46

Copropriétés © Google street view

GOUVERNANCE. Le Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a été renouvelé, selon un arrêté du 30 décembre publié au Journal officiel le 11 janvier 2020. Il prévoit plusieurs remplacements au sein des représentants de l'Etat, des élus et des personnalités qualifiées.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) ouvre l'année 2020 avec un remaniement au sein de son Conseil d'administration, qui a fait l'objet d'un *"renouvellement complet"*, précisé dans un arrêté du 30 décembre 2019, paru ce samedi au Journal officiel.

Du côté du collège des représentants de l'Etat et de ses établissements publics, Annick Bonneville représentera le ministère du Logement, en tant que directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays-de-la-Loire (Dreal), suite au départ d'Olivier Morzelle (ancien sous-directeur des politiques de l'habitat) en Normandie, où il a été nommé directeur de la Dreal.

Tous droits réservés à l'éditeur

Pour représenter Bercy, Vincent Alhenc-Gelas succède à Laurent Guérin comme chef du bureau du financement du logement et d'activités d'intérêt général à la direction général du Trésor, et siègera en tant que titulaire, toujours suppléé par Etienne Floret, adjoint au chef du bureau. Le dernier changement au sein du collège Etat concerne le ministère de l'Intérieur et des Collectivités territoriales, avec la désignation d'Eric Zaboureff, suppléant de Stéphane Monet, chef du bureau de la domanialité, de l'urbanisme, de la voirie et et de l'habitat à la DGCL.

Le collège des élus quasi inchangé

Le collège des élus et des représentants locaux est quasi inchangé, à l'exception de l'arrivée de Fabienne Labrette-Menager, vice-présidente du conseil départemental de la Sarthe, et de Marcel Rogement, vice-président du conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, qui seront tous les deux suppléants.

Les titulaires représentant les syndicats et associations de consommateurs, locataires ou propriétaires restent les mêmes, à l'exception de l'Unis qui a désigné Jérôme Safar pour remplacer les professionnels de l'immobilier, succédant ainsi à Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim. Il sera suppléé par Catherine Jeufraux pour la Fnaim. Parmi les nouveaux suppléants: Audrey Rastello de la Confédération général du travail (CGL), Pascal Leroux pour le Medef et Jean Pinsolle, président de la chambre des propriétaires du Grand Paris, récemment fusionnée avec l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI).

Tous droits réservés à l'éditeur

genieclimatique.fr
Pays : France
Dynamisme : 0

Date : 13/01/2020
Heure : 20:39:53
Journaliste : Anne-Sophie/TARDY

Visualiser l'article

Le conseil d'administration de l'Anah renouvelé

D'après un arrêté publié au Journal officiel le 11 janvier 2020, François Adam, nommé en mai 2018, reste à la tête de la direction de l'habitat, l'urbanisme et les paysages (DHUP), épaulé par Cécilia Berthaud, sous-directrice du financement et de l'économie du logement et de l'aménagement.

Ainsi, dans le détail, et selon l'article publié au JO, au sein du collège des représentants de l'Etat et de ses établissements publics :

En qualité de représentants du ministre chargé du logement
M. François ADAM, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, titulaire.
Mme Cécilia BERTHAUD, sous-directrice du financement et de l'économie du logement et de l'aménagement à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, suppléante de M. François ADAM.
Mme Annick BONNEVILLE, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays-de-la-Loire, titulaire.
M. Arnaud LONGE, adjoint au sous-directeur des politiques de l'habitat à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, suppléant de Mme Annick BONNEVILLE.
En qualité de représentants du ministre chargé de l'économie
M. Vincent ALHENC-GELAS, chef du bureau du financement du logement et d'activités d'intérêt général à la direction générale du Trésor, titulaire.
M. Etienne FLORET, adjoint au chef du bureau du financement du logement et d'activités d'intérêt général à la direction générale du Trésor, suppléant de M. Vincent ALHENC-GELAS.
En qualité de représentants du ministre chargé du budget
M. Pascal LEFEVRE, chef du bureau logement, ville et territoires à la direction du budget, titulaire.
Mme Alicia SAOUDI, adjointe au chef du bureau logement, ville et territoires à la direction du budget, suppléante de M. Pascal LEFEVRE.
En qualité de représentants du ministre chargé de l'environnement
M. Laurent MICHEL, directeur général de l'énergie et du climat, titulaire.
M. Olivier DAVID, chef du service du climat et de l'efficacité énergétique à la direction générale de l'énergie et du climat, suppléant de M. Laurent MICHEL.
En qualité de représentants du ministre chargé de la santé
Mme Ghislaine PALIX-CANTONE, chef du bureau de l'environnement intérieur, des milieux de travail et des accidents de la vie courante à la direction générale de la santé, titulaire.
M. Didier OLLANDINI, adjoint à la chef du bureau de l'environnement intérieur, des milieux de travail et des accidents de la vie courante à la direction générale de la santé, suppléant de Mme Ghislaine PALIX-CANTONE.
En qualité de représentants du ministre chargé de l'intérieur et des collectivités territoriales
M. Stéphane MONET, chef du bureau de la domanialité, de l'urbanisme, de la voirie et de l'habitat à la direction générale des collectivités locales, titulaire.
M. Eric ZABOURAEFF, suppléant de M. Stéphane MONET.
En qualité de représentants de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine
M. Nicolas GRIVEL, directeur générale de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, titulaire.
Mme Céline GIPOULON, directrice de la stratégie et de l'accompagnement des acteurs de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, suppléante de M. Nicolas GRIVEL.

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

Au sein du collège des élus et des représentants locaux :

En qualité de représentants des maires, sur proposition de l'Association des maires de France
M. Pierre JARLIER, maire de Saint-Flour, titulaire.
Mme Germaine DERUEL, adjointe au maire de Corbeil-Essonnes, suppléante de M. Pierre JARLIER.
M. Bertrand KERN, maire de Pantin, titulaire.
M. Roger MENN, maire de Liancourt, suppléant de M. Bertrand KERN.
En qualité de représentants d'établissements publics de coopération intercommunale, sur proposition de l'Association des communautés de France
Mme Nathalie APPERE, présidente de Rennes Métropole, titulaire.
M. Jean-Paul BRET, président de la Communauté d'agglomération du pays Voironnais, suppléant de Mme Nathalie APPERE.
M. Gil AVEROUS, président de Châteauroux Métropole, titulaire
M. Sébastien MARTIN, président du Grand Chalon, suppléant de M. Gil AVEROUS.
En qualité de représentants des conseils départementaux, sur proposition de l'Assemblée des départements de France
M. Frédéric BIERRY, président du conseil départemental du Bas-Rhin, titulaire.
Mme Fabienne LABRETTE-MENAGER, vice-présidente du conseil départemental de la Sarthe, suppléante de M. Frédéric BIERRY.
Mme Marie-France SALLES, vice-présidente du conseil départemental de Lot-et-Garonne, titulaire.
M. Marcel ROGEMONT, vice-président du conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, suppléant de Mme Marie-France SALLES.

Au sein du collège des personnalités qualifiées :

En qualité de représentants de l'Union d'économie sociale du logement
Mme Nathalie BALDACCI, représentante de la Confédération française des travailleurs chrétiens à Action Logement Groupe, titulaire.
Mme Audrey RASTELLO, représentante de la Confédération générale du travail à Action Logement Groupe, suppléante de M. Nathalie BALDACCI.
M. Bernard VERQUERRE, représentant de la Confédération des petites et moyennes entreprises à Action Logement Groupe, titulaire.
M. Pascal LEROUX, représentant du Mouvement des entreprises de France à Action Logement Groupe, suppléant de M. Bernard VERQUERRE.
En qualité de représentants des propriétaires
Mme Françoise SCHAUB-HERISSE, présidente de l'UNPI 72, titulaire.
M. Jean PINSOLLE, président de la chambre UNPI du Grand Paris, suppléant de Mme Françoise SCHAUB-HERISSE.
En qualité de représentants des locataires
Mme Jocelyne HERBINSKI, secrétaire confédérale de la Confédération nationale du logement, titulaire.
En qualité de représentants des professionnels de l'immobilier
M. Jérôme SAFAR, représentant de l'**Union des syndicats de l'immobilier,** titulaire.
Mme Catherine JEUFRAUX, représentante de la Fédération nationale de l'immobilier, suppléante de M. Jérôme SAFAR.
En qualité de personnalités qualifiées pour leurs compétences dans le domaine du logement
Mme Roseline CONAN, directrice générale de l'Agence nationale pour l'information sur le logement, titulaire.
M. Louis DU MERLE, responsable du pôle juridique de l'Agence nationale pour l'information sur le logement, suppléant de Mme Roseline CONAN.

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

M. David RODRIGUES, responsable juridique à Consommation Logement Cadre de vie, titulaire.
Mme Ann-Gaël BEARD, vice-présidente de Consommation Logement Cadre de vie, suppléante de M. David RODRIGUES.
En qualité de personnalités qualifiées pour leurs compétences dans le domaine social
M. Christian NICOL, président délégué de la fédération SOLIHA, titulaire
Mme Hélène PELISSARD, présidente de la fédération SOLIHA, suppléante de M. Christian NICOL.

Tous droits réservés à l'éditeur

MySweet'Immo

Date : 15/01/2020
Heure : 13:35:59
Journaliste : Ariane Artinian

www.mysweetimmo.com
Pays : France
Dynamisme : 2

Visualiser l'article

Le nombre d'adhérents s'envole chez FIABCI France en 2019

Le nombre des adhérents de FIABCI France a augmenté de 65 % en 2019. 2020 promet d'être également une belle année : elle sera consacrée, en partie, à la préparation du Congrès mondial de FIABCI WORLD qui se tiendra à Paris du 24 au 28 mai 2021 !

L'année 2019 a été une très belle année, chargée et riche en événements, pour la branche française de la FIABCI, la Fédération internationale des professionnels de l'immobilier présente dans 70 pays et qui regroupe une centaine d'associations de l'immobilier, soit près de 2 millions de membres. Et à n'en pas douter : 2020 le sera tout autant …

65 % d'augmentation des adhérents
En 2019, le nombre d'adhérents a décollé : + 65 % d'augmentation, dont des mastodontes du secteur, comme le Groupe ERA, et ses 350 agences, qui ont rejoint en décembre dernier ce réseau international qui permet à tous les professionnels de l'immobilier de développer leur business. « Aujourd'hui, tous les réseaux nationaux de l'immobilier nous ont rejoints », se félicite Léo Attias, président de FIABCI France.

Faciliter les échanges entre professionnels de l'immobilier
Une hausse du nombre d'adhérents qui s'explique … La FIABCI est en effet un business club destiné à faciliter les échanges entre professionnels de l'immobilier, à développer les réseaux, le networking. Partenaire et membre incontournable de l'ONU, reconnue pour son expertise, la FIABCI est consultée régulièrement pour tous les problèmes de logement et d'immobilier tertiaire et commercial dans tous les pays membres. « Je veux faire de FIABCI France une fédération qui réunit des professionnels de qualité, représentatifs de tous les métiers liés à l'immobilier, précise Léo Attias. Aujourd'hui on ne peut plus faire de business dans l'immobilier si on n'a pas de réseau national et international! »

FIABCI WORLD à Paris en mai 2021
2020 promet d'être également une belle année : elle sera consacrée, en partie, à la préparation du Congrès mondial de FIABCI WORLD qui se tiendra à Paris du 24 au 28 mai 2021 ! Car c'est bien la candidature de la France qui a été retenue par le Board de FIABCI monde. Un événement à venir qui réjouit Léo Attias puisque 50 délégations étrangères et plus de 3 000 personnes seront présentes, ainsi que tous les acteurs de l'immobilier national et international, ainsi les 4 grands syndicats majeurs que sont la FNAIM, l'UNIS, le SNPI et la FPI seront évidemment présents ! L'occasion pour ces syndicats de fédérer tous leurs membres à l'international via les réseaux FIABCI. C'est notre complémentarité.

Une nouveauté cette année : les élèves des écoles préparant à l'immobilier seront invités pour présenter leurs travaux aux Business Networking FIABCI FRANCE organisés une fois par mois au Fouquet's à Paris. Ils interviendront en vedette américaine de l'intervenant invité pour nous présenter l'actualité immobilière.

C'est préparer les nouveaux acteurs de l'immobilier à l'international.

© Ariane Artinian

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Monde.fr

Date : 16/01/2020
Heure : 03:56:31
Journaliste : Isabelle Rey-Lefebvre

www.lemonde.fr
Pays : France
Dynamisme : 79

Visualiser l'article

Les agents immobiliers envisagent la création d'un fichier des locataires mauvais payeurs

La proposition est critiquée par les propriétaires, qui craignent de voir les administrateurs devenir indispensables, et l'association de lutte contre le surendettement Cresus.

Une agence immobilière parisienne, en 2013. FRED DUFOUR / AFP

A l'occasion de la conférence de presse de début d'année de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), mercredi 15 janvier, son président, Jean-Marc Torrollion, a annoncé que son syndicat allait *« créer un fichier des incidents de paiement locatifs ».*

Il *« devrait être opérationnel en 2021, lorsque la future loi Nogal prendra effet et instaurera notamment, pour les administrateurs de biens, un nouveau type de mandat de gestion avec obligation de résultat »* , c'est-à-dire garantissant le paiement des loyers au bailleur. *« Pour offrir une telle garantie, nous aurons besoin d'un fichier de ce type »* , assure-t-il.

Tous droits réservés à l'éditeur

La banque de données sera alimentée par l'ensemble des professionnels et sa consultation leur sera réservée. Ils y inscriront tous les locataires en retard de plus de trois mois du paiement de leur loyer, qui y resteront mentionnés au plus trois ans mais en seront rayés dès qu'ils régulariseront leur dette.

La Commission nationale informatique et libertés (CNIL), consultée , dit *« accorder une attention très particulière à ces fichiers de mauvais payeurs et à ces listes noires, au regard des risques qui pèsent sur les droits et libertés des personnes concernées »* . Ainsi, l'accès au fichier devra être réservé aux professionnels et les locataires devront être complètement informés de son fonctionnement au moment de la signature de leur contrat mais aussi lors de la survenance de l'incident de paiement, de l'inscription et de la suppression des données. La CNIL exige, en outre, des mesures de sécurité informatique régulièrement mises à jour pour garantir la confidentialité des données.

« Prévention et dissuasion »
« C'est au moins la quatrième tentative de création de ce fichier mais, cette fois, le projet est sérieux, transparent , juge Henry Buzy-Cazaux, consultant en immobilier, *et je pense qu'il aura des vertus de prévention et de dissuasion des incidents locatifs. »*

M. Torrollion est de cet avis : *« Le fichier des incidents de paiement locatifs diminuera considérablement le risque d'impayés, d'ailleurs très bas puisqu'on l'évalue à 1 % des loyers, et devrait faire baisser les coûts de l'assurance et de la garantie financière, ce qui permettra de proposer notre mandat sécurisé à un coût compétitif. »*

L'initiative en revient non pas à la Fnaim elle-même mais à l'un de ses adhérents, Yan Jouanno, créateur de la société Artel qui gérera ledit fichier. Joint par *Le Monde* , il ne souhaite pas communiquer sur son projet encore en gestation. L'opération nécessite un investissement de 1 million à 2 millions d'euros et Artel associe donc la profession à son tour de table – la Fnaim mais aussi l'**Union des syndicats de l'immobilier** (**UNIS**), qui fédère de nombreux administrateurs de biens, et de grands groupes comme Foncia ou Nexity.

L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) ne cache cependant pas son irritation : *« Ce projet est une des conséquences du calamiteux rapport Nogal qui fait la part belle aux administrateurs de biens en les rendant indispensables »* , s'insurge Christian Demerson, son président.

Dépôt de garantie
Ce rapport de Mickaël Nogal, député (La République en marche) de Haute-Garonne, déjà partiellement traduit en proposition de projet de loi (PPL), suggère en effet que les locataires versent le dépôt de garantie à ces professionnels et non plus aux bailleurs ; 70 % d'entre eux gèrent pourtant leurs biens en direct, sans recours à un intermédiaire. *« Puisqu'un tel fichier sera réservé aux professionnels, c'est vers le parc privé non intermédié que les mauvais payeurs se tourneront »* , craint M. Demerson .

L'association Cresus de lutte contre le surendettement se montre aussi réservée : *« Il existe beaucoup de fichiers privés de mauvais payeurs, par exemple pour les opérateurs de téléphonie (Preventel), les découverts et les impayés de crédit (Banque de France) et cela est très stigmatisant* , estime Jean-Louis Kiehl, son fondateur et président, *et risque de compliquer plus encore l'accès des ménages modestes à une location.*

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

Nous préférerions un registre des crédits, comme il en existe dans de nombreux pays européens, qui permette de se faire une idée de la solvabilité du locataire. »

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Monde
Pays : FR
Périodicité : Quotidien
OJD : 269584

Page non disponible

Date : 17 janvier 2020
Page de l'article : p.5
Journaliste : ISABELLE REY-LEFEBVRE

FRANCE

Les agents immobiliers veulent créer un fichier des locataires mauvais payeurs

La proposition est critiquée par les représentants des propriétaires, qui craignent de voir les administrateurs de biens devenir indispensables

A l'occasion de la conférence de presse de début d'année de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), mercredi 15 janvier, son président, Jean-Marc Torrollion, a annoncé que son syndicat allait *« créer un fichier des incidents de paiement locatifs »*. Il *« devrait être opérationnel en 2021, lorsque la future loi Nogal prendra effet et instaurera notamment, pour les administrateurs de biens, un nouveau type de mandat de gestion avec obligation de résultat »*, c'est-à-dire garantissant le paiement des loyers au bailleur. *« Pour offrir une telle garantie, nous aurons besoin d'un fichier de ce type »*, assure-t-il.

La banque de données sera alimentée par l'ensemble des professionnels et sa consultation leur sera réservée. Ils y inscriront tous les locataires en retard de plus de trois mois du paiement de leur loyer, qui y resteront mentionnés au plus trois ans mais en seront rayés dès qu'ils régulariseront leur dette.

La Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL), consultée, dit *« accorder une attention très particulière à ces fichiers de mauvais payeurs et à ces listes noires, au regard des risques qui pèsent sur les droits et libertés des personnes concernées »*. Ainsi, l'accès au fichier devra être réservé aux professionnels et les locataires devront être complètement informés de son fonctionnement au moment de la signature de leur contrat mais aussi lors de la survenance de l'incident de paiement, de l'inscription et de la suppression des données. La CNIL exige, en outre, des mesures de sécurité informatique régulièrement mises à jour pour garantir la confidentialité des données.

« Prévention et dissuasion »

« C'est au moins la quatrième tentative de création de ce fichier, mais, cette fois, le projet est sérieux, transparent, juge Henry Buzy-Cazaux, consultant en immobilier. *Et je pense qu'il aura des vertus de prévention et de dissuasion des incidents locatifs. »* M. Torrollion est de cet avis : *« Le fichier des incidents de paiement locatifs diminuera considérablement le risque d'impayés – d'ailleurs très bas puisqu'on l'évalue à 1 % des loyers – et devrait faire baisser les coûts de l'assurance et de la garantie financière, ce qui permettra de proposer notre mandat sécurisé à un coût compétitif. »*

L'initiative revient non pas à la Fnaim elle-même mais à l'un de ses adhérents, Yan Jouanno, créateur de la société Artel, qui gérera ledit fichier. Joint par *Le Monde*, il ne souhaite pas communiquer sur son projet encore en gestation. L'opération nécessite un investissement de 1 million à 2 millions d'euros et Artel associe donc la profession à son tour de table – la Fnaim mais aussi l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS), qui fédère de nombreux administrateurs de biens, et de grands groupes comme Foncia ou Nexity.

L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) ne cache cependant pas son irritation : *« Ce projet est une des conséquences du calamiteux rapport Nogal qui fait la part belle aux administrateurs de biens en les rendant indispensables »*, s'insurge Christophe Demerson, son président.

Ce rapport de Mickaël Nogal, député (La République en marche) de Haute-Garonne, déjà partiellement traduit en proposition de loi (PPL), suggère en effet que les locataires versent le dépôt de garantie à ces professionnels et non plus aux bailleurs ; 70 % d'entre eux gèrent pourtant leurs biens en direct, sans recours à un intermédiaire. *« Puisqu'un tel fichier sera réservé aux professionnels, c'est vers le parc privé non intermédié que les mauvais payeurs se tourneront »*, craint M. Demerson.

L'association de lutte contre le surendettement Crésus se montre aussi réservée : *« Il existe beaucoup de fichiers privés de mauvais payeurs, par exemple pour les opérateurs de téléphonie (Préventel), les découverts et les impayés de crédit (Banque de France), cela est très stigmatisant*, estime Jean-Louis Kiehl, son fondateur et président. *Et cela risque de compliquer plus encore l'accès des ménages modestes à une location. Nous préférerions un registre des crédits, comme il en existe dans de nombreux pays européens, qui permette de se faire une idée de la solvabilité du locataire. »* ■

ISABELLE REY-LEFEBVRE

Tous droits réservés à l'éditeur

UNIS-MDI 4451818500507

www.linfo.re
Pays : France
Dynamisme : 43

Visualiser l'article

Les mauvais locataires bientôt fichés ?

Vidéo : https://www.linfo.re/la-reunion/societe/les-mauvais-locataires-bientot-fiches

La Réunion va s'intéresser de près au débat actuellement en vigueur à l'Assemblée visant à réconcilier propriétaires et locataires

L'île, fortement concernée par des disparités dans les prix de l'immobilier, pourrait être particulièrement impactée par la loi " *Louer en Confiance* ".

Une ambiance conflictuelle
Propriétaires et locataires sont-ils en instance de divorce ? En tout cas, selon la majorité, l'ambiance au sein du couple serait de plus en plus conflictuelle. C'est en ce sens que le député **LREM** de Haute-Garonne, **Mickaël Nogal** , a ouvert cette semaine le débat sur la relation bailleurs-preneurs à l' **Assemblée Nationale.**

Côté propriétaire , la proposition de loi prévoit que ceux-ci auront l'assurance de percevoir leurs loyers tous les mois quoi qu'il arrive pour le payeur. Cette sécurisation totale sera possible grâce à la création d'un nouveau mandat de gestion proposé par les administrateurs de biens.

Côté locataire , la mesure serait gagnante également. La peur du bailleur ainsi effacée, la mesure signifiera la fin de la sélection disproportionnée des locataires et de la discrimination économique et raciale. En effet, dans certaines situations, certains propriétaires demandent jusqu'à quatre garants aux locataires, malgré leur solvabilité prouvée en matière de revenus. La **loi Nogal** entend ainsi sonner le clap de fin de ces pratiques considérées comme abusives.

Les mauvais payeurs fichés ?
Par ailleurs, la **F** édération **N** ationale de l' **I** m **m** obilier (**FNAIM**) a travaillé de conserve avec une société privée, **Arthel** , pour limiter davantage le risque d'impayés. L'Union de syndicats de l'immobilier a suggéré de rassembler les identités des personnes insolvables. La **C** ommission **n** ationale de l' **i** nformatique et des **l** ibertés (**CNIL**), autorité administrative indépendante, a donné son accord.

La société **Arthel** , financée par un consortium de professionnels de l'immobilier, prépare donc ce document rassemblant les payeurs défaillants. Seraient concernés, selon ***Capital*** , les incidents de paiement les plus lourds, à savoir, les montants supérieurs à trois mois de loyer impayés.

" *L'accès au droit du logement pour lequel on se bat depuis des années est remis en question. On a jamais demandé de créer des fichiers pour les propriétaires aux logements insalubres. J'aurais préféré qu'on se retrouve autour de la table et que l'on trouve d'autres solutions* " plaide **Éric Fontaine,** admnistrateur de la confédération nationale du logement à **La Réunion** .

Le numérique au service de l'immobilier
En 2020, les prix d'achats immobiliers à **La Réunion** devraient repartir à la hausse. Si l'acquisition de logement neuf est moins intéressant ces derniers temps, l'ancien au contraire a le vent en poupe. L'année dernière, 7 ventes sur 10 sur l'île ont eu lieu dans le batiment ancien.

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

Jean-Marc Torrolion , président de la **FNAIM** , répondait cette semaine sur **Europe 1** , soutenir cette initiative pour " *établir une présomption de confiance à tous les locataires qui s'adressent à nous* ".

Comme un écho au monde décrit par **George Orwell** dans son roman *1984* , le numérique sert désormais à ficher les individus. Bientôt, le personnel de l'immobilier pourra superviser les potentiels locataires et décider de qui peut se loger, ou non.

Si les débats ne s'éternisent pas, et que les textes sont votés en temps et en heure la loi Nogal devrait entrer en application au **1er janvier 2021** .

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

L'ARC saisit le Conseil supérieur du notariat en vue de prévenir les abus en matière de prestations annexes liées à l'état daté

En décembre dernier, a été présenté au CNTGI le tarif plafonné de l'état daté qui sera pris par décret conformément aux dispositions prévues par la loi ALUR du 24 mars 2014 et autres textes législatifs successifs.

Bien qu'encore élevé, ce tarif sera bien inférieur à celui pratiqué généralement par les syndics professionnels et les grands groupes impliquant que certains d'entre eux vont essayer de facturer directement auprès du copropriétaire vendeur de nouvelles prestations parallèles.

En l'occurrence, il s'agirait de facturer la fourniture de renseignements complémentaires réclamés par les notaires qui leur permettent de sécuriser la vente et leur obligation de résultat.

Ces informations font l'objet d'un document approuvé par le Conseil supérieur du notariat et l'ensemble des chambres professionnelles des syndics dans lequel figurent en :

chapitre I l'état daté,
chapitre II les renseignements complémentaires,
chapitre III le récapitulatif des pièces demandées.
Afin d'éviter que le copropriétaire vendeur ne se retrouve lésé en étant contraint de payer en plus de l'état daté une prestation complémentaire, nous avons saisi officiellement le Conseil supérieur du notariat afin de vérifier si les coûts supplémentaires réclamés éventuellement par le syndic seraient pris en charges par les notaires.

« ***Objet : tarification de l'état daté***

Monsieur le président,

En tant que directeur général de la principale association nationale représentative des intérêts des syndicats des copropriétaires, comptant plus de 14 000 copropriétés adhérentes, et membre du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI), je me permets de vous saisir concernant une dérive probable en matière de prestations annexes liées à l'état daté.

Comme vous le savez, la loi ALUR 24 mars 2014 a prévu la publication d'un décret devant plafonner le tarif de l'état daté défini à l'article 5 du décret du 17 mars 1967.

Ce texte réglementaire qui a été soumis en décembre dernier au CNTGI devrait être publié dans les prochaines semaines pour être applicable à partir du 1er juin 2020.

Bien qu'encore élevé, ce tarif sera bien inférieur à celui pratiqué généralement par les syndics professionnels et les grands groupes impliquant que certains d'entre eux vont essayer de facturer directement auprès du copropriétaire vendeur de nouvelles prestations parallèles.

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

En l'occurrence, il s'agit de facturer le questionnaire de notaire qui consiste à fournir des renseignements complémentaires liés à la copropriété et qui a fait l'objet d'un document type, approuvé en date du 7 décembre 2012 par le Conseil supérieur du notariat, la FNAIM, le SNPI et l'UNIS.

Ainsi, il est probable que pour compenser le manque à gagner, lié au plafonnement du tarif de l'état daté, les syndics vont à présent imposer au copropriétaire vendeur de s'acquitter d'une prestation supplémentaire pour fournir les renseignements complémentaires réclamés par le notaire sous peine de gèle de la vente.

Face à cette situation, vous comprendrez que ce document approuvé par votre Conseil supérieur du notariat et les chambres professionnelles des syndics pose une difficulté à partir du moment où le copropriétaire vendeur se verrait contraint de payer des honoraires supplémentaires pour la fourniture d'informations qui ne sont pas imposées par la loi.

Par conséquent, nous souhaitons savoir si à la suite de la publication du décret plafonnant l'état daté, le Conseil supérieur du notariat continuera à imposer la fourniture « de renseignements complémentaires » et le cas échéant si les frais supplémentaires éventuels réclamés par le syndic seront dorénavant à la charge des notaires.

En effet, il n'est pas acceptable que pour sécuriser la vente et les obligations de résultats incombant aux notaires, le copropriétaire vendeur soit contraint de payer une prestation supplémentaire à l'égard de son syndic alors même que le notaire perçoit des honoraires pour assurer la mutation de son lot.

Pour une totale transparence, nous vous informons que ce courrier sera envoyé en copie à la DGCCRF afin de prévenir toute entente qui pourrait léser le consommateur et en particulier le copropriétaire vendeur.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en mes sincères salutations.

Tous droits réservés à l'éditeur

Date : 19/01/2020
Heure : 15:08:13

www.journaldelagence.com
Pays : France
Dynamisme : 1

Visualiser l'article

FIABCI France : Forte hausse du nombre d'adhérents en 2019

Le nombre des adhérents de FIABCI France a augmenté de 65 % en 2019. 2020 promet d'être également une belle année : elle sera consacrée, en partie, à la préparation du Congrès mondial de FIABCI WORLD qui se tiendra à Paris du 24 au 28 mai 2021 !

L'année 2019 a été une très belle année, chargée et riche en événements, pour la branche française de la FIABCI, la Fédération internationale des professionnels de l'immobilier présente dans 70 pays et qui regroupe une centaine d'associations de l'immobilier, soit près de 2 millions de membres. Et à n'en pas douter : 2020 le sera tout autant …

65 % d'augmentation des adhérents
En 2019, le nombre d'adhérents a décollé : + 65 % d'augmentation, dont des mastodontes du secteur, comme le Groupe ERA, et ses 350 agences, qui ont rejoint en décembre dernier ce réseau international qui permet à tous les professionnels de l'immobilier de développer leur business. « Aujourd'hui, tous les réseaux nationaux de l'immobilier nous ont rejoints », se félicite Léo Attias, président de FIABCI France.

Faciliter les échanges entre professionnels de l'immobilier
Une hausse du nombre d'adhérents qui s'explique … La FIABCI est en effet un business club destiné à faciliter les échanges entre professionnels de l'immobilier, à développer les réseaux, le networking. Partenaire et membre incontournable de l'ONU, reconnue pour son expertise, la FIABCI est consultée régulièrement pour tous les problèmes de logement et d'immobilier tertiaire et commercial dans tous les pays membres. « Je veux faire de FIABCI France une fédération qui réunit des professionnels de qualité, représentatifs de tous les métiers liés à l'immobilier, précise Léo Attias. Aujourd'hui on ne peut plus faire de business dans l'immobilier si on n'a pas de réseau national et international! »

FIABCI WORLD à Paris en mai 2021
2020 promet d'être également une belle année : elle sera consacrée, en partie, à la préparation du Congrès mondial de FIABCI WORLD qui se tiendra à Paris du 24 au 28 mai 2021 ! Car c'est bien la candidature de la France qui a été retenue par le Board de FIABCI monde. Un événement à venir qui réjouit Léo Attias puisque 50 délégations étrangères et plus de 3 000 personnes seront présentes, ainsi que tous les acteurs

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

de l'immobilier national et international, ainsi les 4 grands syndicats majeurs que sont la FNAIM, l'UNIS, le SNPI et la FPI seront évidemment présents ! L'occasion pour ces syndicats de fédérer tous leurs membres à l'international via les réseaux FIABCI. C'est notre complémentarité.

Une nouveauté cette année : les élèves des écoles préparant à l'immobilier seront invités pour présenter leurs travaux aux Business Networking FIABCI FRANCE organisés une fois par mois au Fouquet's à Paris. Ils interviendront en vedette américaine de l'intervenant invité pour nous présenter l'actualité immobilière.

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

L'ARC saisit la chambre des notaires de Paris suite aux informations indiquées sur leur site internet en matière de « pré-état daté »

Nous avons publié un article mettant en exergue les fausses informations indiquées sur le site internet de la Chambre des notaires de Paris concernant l'établissement et la tarification du « pré-état daté » (voir l'article L'intox de la chambre des notaires de Paris concernant le « pré-état daté »).

Pour mémoire, alors que la notion de « pré-état daté » n'existe pas, créant un amalgame avec l'état daté réglementaire, la Chambre des notaires de Paris indique sur son site que les informations que doit remettre le propriétaire vendeur à l'acquéreur doivent être fournies par le syndic et que le coût de cette prestation est généralement indiqué dans le contrat de syndic.

Face à ces affirmations erronées, nous avons saisi officiellement le président de la Chambres des notaires de Paris pour qu'il modifie les informations indiquées sur son site internet.

Par ailleurs, nous l'avons interrogé en vue des probables dérives à venir suite à la publication prochaine du décret devant plafonner le tarif de l'état daté qui va sûrement inciter les syndics à concevoir des nouvelles prestations pour compenser le manque à gagner.

« Objet : « pré-état daté » et « questionnaire de notaire »

Monsieur,

En tant que directeur général de la principale association nationale représentative des intérêts des syndicats des copropriétaires, comptant plus de 14 000 copropriétés adhérentes, je me permets de vous saisir concernant la facturation du « pré-état daté » ainsi que du « questionnaire de notaire ».

Nous sommes sollicités par de nombreux copropriétaires qui ont vendu leur lot et qui nous ont informé de pratiques et tarifs abusifs émanant de syndics professionnels liés à l'établissement dudit « pré-état daté ».

En effet, comme vous le savez, les obligations liées à l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation ne concernent que le copropriétaire vendeur qui doit remettre au potentiel acquéreur avant la promesse de vente différentes informations liées à sa situation comptable et à celle de la copropriété.

L'intervention du syndic n'est nullement obligatoire ou indispensable, impliquant justement que cette prestation ne figure pas dans le contrat type règlementaire de syndic défini par le décret du 26 mars 2015.

Or, nous sommes étonnés de constater que sur l'une des pages de votre site internet (https://paris.notaires.fr/fr/actualites/letat-date-quest-ce-que-cest) est indiqué que ces informations sont fournies par le syndic et que le coût de cette prestation figure généralement dans son contrat.

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

Cette indication est inexacte, voire mensongère puisqu'elle fait croire au copropriétaire vendeur qu'il est contraint de passer par le syndic pour remettre au notaire les données à remettre au potentiel acquéreur avant la promesse de vente, mais aussi que ce tarif est défini contractuellement.

Par conséquent, nous vous demandons de corriger les informations indiquées sur votre site internet en précisant que le copropriétaire est habilité à fournir par ses propres moyens les informations à remettre au potentiel acquéreur de son lot.

Par ailleurs, comme vous le savez peut-être, la loi ALUR a prévu la publication d'un décret devant plafonner le tarif de l'état daté prévu à l'article 5 du décret du 17 mars 1967.

Ce texte réglementaire devrait être publié dans les prochaines semaines.

Bien qu'encore élevé, ce tarif sera bien inférieur à celui pratiqué généralement par les syndics et les grands groupes impliquant que certains d'entre eux vont essayer de facturer directement auprès du copropriétaire vendeur de nouvelles prestations parallèles.

En l'occurrence, il s'agit de facturer le questionnaire de notaire qui consiste à fournir des renseignements complémentaires liés à la copropriété et qui a fait l'objet d'un document type à compléter, approuvé en date du 7 décembre 2012 par le Conseil supérieur du notariat, la FNAIM, le SNPI et l'UNIS.

Vous trouverez en pièce jointe le document type dans lequel il est mentionné : « Document approuvé par le CSN, la FNAIM, le SNPI, l'UNIS ».

Compte tenu de cette nouvelle situation, nous souhaitons savoir si vous continuerez à réclamer la fourniture de ces renseignements complémentaires sous peine de geler la vente du lot et en cas de réponse affirmative inclurez dans vos honoraires les éventuels coûts supplémentaires que le syndic facturerait

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en mes sincères salutations.

Emile HAGEGE,

Directeur Général de l'ARC

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

Fiabci France Busines Networking : Carton plein pour la soirée des vœux !

Pour bien démarrer l'année, le monde de l'immobilier s'est retrouvé au Business Networking FIABCI France donné rendez-vous au Fouquet's à la traditionnelle soirée des vœux des Présidents des syndicats professionnels.

Comme à l'accoutumée, les présidents des trois syndicats professionnels de l'immobilier – Jean-Marc Torrollion pour la FNAIM, Christophe Tanay pour l'UNIS et Alain Duffoux pour le SNPI ont répondu présent à l'appel annuel de Léo Attias, président de FIABCI France. Malgrè les grèves qui paralysaient encore Paris, le désormais traditionnel Business Networking des vœux des présidents des syndicats majeurs de l'immobilier a réuni une soixantaine d'invités du monde de l'immobilier dans le cadre convivial et chaleurs du bar Marta au Fouquet's à Paris.

2019, année des records de vente
Jean-Marc Torrollion et Alain Duffoux se sont bien évidemment félicité du record absolu de ventes atteint en l'an passé avec 1 075 000 transactions. « *Il n'y a pas de bulle immobilière,* affirme Jean-Marc Torrollion. *Les recommandations des autorités monétaires incitant les banques à ne pas prêter au-delà de 25 ans et ne pas dépasser un endettement de 33% de revenus de l'emprunteur visent à sécuriser les banques plus que les acquéreurs.* » Et de poursuivre : « *Nous avons des prix maitrisés, un marché sécurisé par les intermédiaires que nous sommes. Nous maitrisons 70% du marché aujourd'hui »*

2020, année de la proposition de loi Nogal
« *Les perspectives 2020 sont bonnes, mais pas autant que l'an passé* », pondère Alain Duffoux, président du SNPI . « *Les Français ont une véritable appétence pour l'immobilier, valeur tangible, affective, de rendement*

Tous droits réservés à l'éditeur

et transmissible » , rappelle Jean-Marc Torrollion, président de la FNAIM . Son challenge pour 2020 ? « *La mise en oeuvre de la proposition de loi de Mickael Nogal, de la loi sur la copropriété et vraisemblablement le rapprochement avec l'UNIS* ».

« La proposition de loi du député Mickael Nogal va réconcilier les Français avec les métiers de la gestion locative, et nous permettre de récupérer les biens qui nous ont échappé », ajoute de son coté Benjamin Darmouni, président délégué du pôle UNIS Ile de France et Grand Paris. Autre sujet clé sur sa feuille de route 2020 : « *La lutte contre le logement indigne, sujet insuffisament traité, notamment en Ile-de-France . Avec la FNAIM, nous souhaitons faire évoluer les choses pour que les marchands de sommeil ne puissent plus acheter.* »

Etre de force de proposition vis-à-vis des pouvoirs publics en parlant d'une seule voix, c'est l'objectif du rapprochement envisagé entre la FNAIM et l'UNIS. « *C'est difficile à la FNAIM, c'est difficile à l'UNIS, mais c'est l'avenir monde syndical qui se joue dans cette affaire* », analyse Jean-Marc Torrollion. « *Nous œu vrons pour avoir un syndicat patronal fort* », corrobore Benjamin Darmouni.

2021, année du Congrès FIABCI Monde à Paris
Les représentants des syndicats immobiliers ont cloturé la soirée en saluant le travail effectué par FIABCI France et son président dans la perspective notamment du Congrès FIABCI Monde programmé à Paris en 2021. « *Léo Attias a souscrit cet engagement au nom de la communauté immobilières française… Nous devons être à ses côtés* », insiste Jean-Marc Torrollion. Elu pour 3 ans au board de FIABCI Monde, Alain Duffoux conclut sur « *l'importance de l'international pour les acteurs de l'immobilier. Même si l'on ne réalise pas d'affaires à l'international, c'est extrêmement enrichissant de rencontrer ses confrères et échanger sur leurs pratiques* »

Quelles sont les perspectives 2020 Alain Duffoux ?
Vidéo :https://www.mysweetimmo.com/2020/01/21/fiabci-france-busines-networking-carton-plein-pour-la-soiree-des-voeux/

Que retenez-vous de cette soirée FIABCI-FRANCE Jean-Marc Torrollion ?

Vidéo :https://www.mysweetimmo.com/2020/01/21/fiabci-france-busines-networking-carton-plein-pour-la-soiree-des-voeux/

Tous droits réservés à l'éditeur

l'Agence

www.journaldelagence.com
Pays : France
Dynamisme : 1

Visualiser l'article

Fiabci France Busines Networking : Carton plein pour la soirée des vœux des syndicats professionnels!

Pour bien démarrer l'année, le monde de l'immobilier s'est retrouvé au Business Networking FIABCI France donné rendez-vous au Fouquet's à la traditionnelle soirée des vœux des Présidents des syndicats professionnels.

Comme à l'accoutumée, les présidents des trois syndicats professionnels de l'immobilier – Jean-Marc Torrollion pour la FNAIM, Christophe Tanay pour l'UNIS et Alain Duffoux pour le SNPI ont répondu présent à l'appel annuel de Léo Attias, président de FIABCI France. Malgrè les grèves qui paralysaient encore Paris, le désormais traditionnel Business Networking des vœux des présidents des syndicats majeurs de l'immobilier a réuni une soixantaine d'invités du monde de l'immobilier dans le cadre convivial et chaleurs du bar Marta au Fouquet's à Paris.

2019, année des records de vente
Jean-Marc Torrollion et Alain Duffoux se sont bien évidemment félicité du record absolu de ventes atteint en l'an passé avec 1 075 000 transactions. « *Il n'y a pas de bulle immobilière,* affirme Jean-Marc Torrollion. *Les recommandations des autorités monétaires incitant les banques à ne pas prêter au-delà de 25 ans et ne pas dépasser un endettement de 33% de revenus de l'emprunteur visent à sécuriser les banques plus que les acquéreurs.* » Et de poursuivre : « *Nous avons des prix maitrisés, un marché sécurisé par les intermédiaires que nous sommes. Nous maitrisons 70% du marché aujourd'hui »*

2020, année de la proposition de loi Nogal
« *Les perspectives 2020 sont bonnes, mais pas autant que l'an passé* », pondère Alain Duffoux, président du SNPI . « *Les Français ont une véritable appétence pour l'immobilier, valeur tangible, affective, de rendement et transmissible »* , rappelle Jean-Marc Torrollion, président de la FNAIM . Son challenge pour 2020 ? « *La mise en oeuvre de la proposition de loi de Mickael Nogal, de la loi sur la copropriété et vraisemblablement le rapprochement avec l'UNIS* ».

« La proposition de loi du député Mickael Nogal va réconcilier les Français avec les métiers de la gestion locative, et nous permettre de récupérer les biens qui nous ont échappé », ajoute de son coté Benjamin

Tous droits réservés à l'éditeur

Darmouni, président délégué du pôle UNIS Ile de France et Grand Paris. Autre sujet clé sur sa feuille de route 2020 : « *La lutte contre le logement indigne, sujet insuffisament traité, notamment en Ile-de-France . Avec la FNAIM, nous souhaitons faire évoluer les choses pour que les marchands de sommeil ne puissent plus acheter.* »

Etre de force de proposition vis-à-vis des pouvoirs publics en parlant d'une seule voix, c'est l'objectif du rapprochement envisagé entre la FNAIM et l'UNIS. « *C'est difficile à la FNAIM, c'est difficile à l'UNIS, mais c'est l'avenir monde syndical qui se joue dans cette affaire* », analyse Jean-Marc Torrollion. « *Nous œu vrons pour avoir un syndicat patronal fort* », corrobore Benjamin Darmouni.

2021, année du Congrès FIABCI Monde à Paris
Les représentants des syndicats immobiliers ont cloturé la soirée en saluant le travail effectué par FIABCI France et son président dans la perspective notamment du Congrès FIABCI Monde programmé à Paris en 2021. « *Léo Attias a souscrit cet engagement au nom de la communauté immobilières française… Nous devons être à ses côtés* », insiste Jean-Marc Torrollion. Elu pour 3 ans au board de FIABCI Monde, Alain Duffoux conclut sur « *l'importance de l'international pour les acteurs de l'immobilier. Même si l'on ne réalise pas d'affaires à l'international, c'est extrêmement enrichissant de rencontrer ses confrères et échanger sur leurs pratiques* »

Quelles sont les perspectives 2020 Alain Duffoux ?
Vidéo :https://www.journaldelagence.com/1177415-fiabci-france-busines-networking-carton-plein-pour-la-soiree-des-voeux-des-syndicats-professionnels

Que retenez-vous de cette soirée FIABCI-FRANCE Jean-Marc Torrollion ?
Vidéo :https://www.journaldelagence.com/1177415-fiabci-france-busines-networking-carton-plein-pour-la-soiree-des-voeux-des-syndicats-professionnels

Tous droits réservés à l'éditeur

Les locataires mauvais payeurs seront désormais fichés

La recherche d'un locataire solvable et l'encaissement régulier des loyers sont la tâche principale des agences immobilières en charge de la gestion des biens à louer.

Le 15 janvier, à l'occasion de la conférence de presse de début d'année, le président de la Fédération nationale de l'immobilier, la FNAIM, a annoncé que son syndicat allait créer un fichier des incidents de paiement locatifs.

Ce fichier devrait être opérationnel en 2021, lorsque la loi Nogal prendra ses effets, en instaurant notamment, pour les administrateurs de biens, un nouveau type de mandat de gestion avec une obligation de résultat, c'est-à-dire garantissant le paiement des loyers au bailleur, ce qui, évidemment, doit faire l'objet d'une assurance, comme c'est déjà généralement le cas.

C'est pour offrir une telle garantie que nous aurons besoin d'un fichier de ce type, a expliqué le président de la FNAIM.

Pour son fonctionnement, cette banque des données devra être alimentée par l'ensemble des membres de la fédération, à qui la consultation exclusive sera réservée, il ne s'agira pas d'un site à la disposition du public.

Ils devront y inscrire tous les locataires en retard de plus de trois mois du paiement de leur loyer, qui y

Tous droits réservés à l'éditeur

resteront mentionnés au plus trois ans, mais en seront rayés, dès la régularisation de leur dette.

Il est évident que la mise en place d'un tel fichier pose une série de questions dont s'est saisie la Commission nationale informatique et libertés, la CNIL, qui consultée, dit » accorder une attention très particulière à ces fichiers de mauvais payeurs et à ces listes noires, au regard des risques qui pèsent les droits et libertés des personnes concernées.

Pour cette raison, l'accès du fichier devra être réservé aux seuls professionnels et les locataires devront être complètement informés de son fonctionnement au moment de la signature de leur contrat de location, pour connaître les conséquences du non-paiement des loyers auxquelles ils s'exposent.

En outre, lors de la survenance d'un incident de paiement, le locataire en défaut de paiement devra être informé de son inscription sur le fichier, et le cas échéant, de la suppression des données.

La CNIL exige, en outre, des mesures de sécurité informatiques régulièrement mise à jour, pour garantir la confidentialité du contenu du fichier.

Ce fichier sera enfin mis en place après plusieurs tentatives infructueuses et, à en croire les professionnels, il devrait avoir des vertus de prévention et de et de dissuasion des incidents locatifs, bien qu'il soit difficile de croire, s'agissant de leur logement, que les locataires ne prennent pas le paiement régulier du loyer au sérieux.

D'ailleurs, le risque des incidents locatifs est très bas, puisqu'on l'évalue à 1% des loyers, le fichier devrait, selon les consultants en immobilier, faire baisser les coûts de l'assurance et de la garantie financière, ce qui devrait permettre aux professionnels de proposer leur mandat sécurisé, à un coût compétitif.

C'est l'un des membres de la FNAIM qui créera et gérera le fichier, une opération qui nécessitera un investissement d'un à deux millions d'euros, à réunir, pas seulement par la FNAIM, mais aussi par l'Union des syndicats de l'immobilier, l'UNIS et de grands groupes, qui forment un tour de table.

Comme toujours, il y a des opposants, comme l'Union nationale des propriétaires immobiliers, l'UNPI, qui ne cache pas son irritation, devant ce fichier qui fait la part belle aux administrateurs de biens, en les rendant indispensables.

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

L'ARC saisit la répression des fraudes en prévision de prestations annexes liées à l'état daté

En décembre dernier, a été présent au CNTGI le tarif plafonné de l'état daté qui sera pris par décret conformément aux dispositions prévues par la loi ALUR du 24 mars 2014 et autres textes législatifs successifs.

Bien qu'encore élevé, ce tarif sera bien inférieur à celui pratiqué généralement par les syndics professionnels et les grands groupes impliquant que certains d'entre eux vont essayer de facturer directement auprès du copropriétaire vendeur de nouvelles prestations parallèles.

En l'occurrence, il s'agirait de facturer la fourniture de renseignements complémentaires réclamés par les notaires qui leur permettent de sécuriser la vente et leur obligation de résultat.

Afin d'éviter que le copropriétaire vendeur ne se retrouve lésé en étant contraint de payer en plus de l'état daté une prestation complémentaire, nous avons saisi préventivement la répression des fraude.

« Objet : dérives éventuelles liées au plafonnement du tarif de l'état daté

Madame,

En tant que directeur général de la principale association nationale représentative des intérêts des syndicats des copropriétaires, comptant plus de 14 000 copropriétés adhérentes, je me permets de vous saisir concernant une dérive probable en matière de prestations annexes liées à l'état daté.

Comme vous le savez, la loi ALUR 24 mars 2014 a prévu la publication d'un décret devant plafonner le tarif de l'état daté défini à l'article 5 du décret du 17 mars 1967.

Ce texte réglementaire qui a été soumis en décembre dernier par vos services au CNTGI devrait être publié dans les prochaines semaines pour être applicable à partir du 1 er juin 2020.

Bien qu'encore élevé, ce tarif sera bien inférieur à celui pratiqué généralement par les syndics professionnels et les grands groupes impliquant que certains d'entre eux vont essayer de facturer directement auprès du copropriétaire vendeur de nouvelles prestations parallèles.

En l'occurrence, il s'agit de facturer les renseignements complémentaires liés à la copropriété ou encore le récapitulatif des pièces demandées.

L'ensemble de ces données, ainsi que l'état daté, a d'ailleurs fait l'objet d'un document type composé en trois chapitres, approuvé par le Conseil supérieur du notariat, la FNAIM, le SNPI et l'**UNIS** en date du 7 décembre 2012.

Ainsi, il est probable que pour compenser le manque à gagner, lié au plafonnement du tarif de l'état daté, les syndics vont à présent imposer au copropriétaire vendeur de s'acquitter d'une prestation supplémentaire pour fournir l'ensemble des renseignements complémentaires réclamés par le notaire sous peine de gèle de la vente.

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

Cette entente des professionnels pose une difficulté puisqu'elle contraint le copropriétaire vendeur de s'acquitter d'une prestation complémentaire qui n'est nullement imposée par la loi.

Cette pratique éventuelle des syndics professionnels serait d'autant plus inacceptable compte tenu du fait que le notaire perçoit des honoraires substantiels pour assurer la mutation du lot et garantir son obligation de résultats.

Face à cette situation, nous souhaitions vous alerter afin que vous vous assuriez auprès des représentants des notaires et des syndics qu'aucun frais supplémentaire ne sera réclamé au copropriétaire vendeur au-delà du coût de l'état daté.

Je vous prie de croire, Madame, en mes sincères salutations.

Tous droits réservés à l'éditeur

ACTIONS REGIONALES

LE PROGRÈS
www.leprogres.fr
Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 198324

Date : 03 janvier 2020
Journaliste : Franck BENSAID

RHÔNE Immobilier

Les petits propriétaires sous la menace de l'encadrement des loyers

Alors que les prix du m² à l'acquisition flambent, que la fiscalité grève de plus en plus les rendements, la menace de l'encadrement des loyers refait surface à Villeurbanne, de quoi crisper les propriétaires-bailleurs.

« Pour préparer ma retraite et profiter des taux de crédit j'ai acheté il y a quatre ans un T2 dans le quartier Flachet à Villeurbanne pour lequel je réalise tous les mois un effort d'épargne de 150 euros sans compter la taxe foncière qui a augmenté, les travaux de copropriété ; je crains qu'avec un encadrement des loyers je sois contraint de tirer un trait sur mon investissement », regrette William, 35 ans, cadre informatique à Vaise, qui a fait le choix d'investir dans la pierre, valeur refuge par excellence.

Avec un marché locatif sous pression dans Lyon intra-muros et à Villeurbanne, les loyers sont orientés à la hausse.
Photo Progrès/Joël PHILIPPON

Les investisseurs pourraient à terme se détourner de Villeurbanne

Laurent Brossier, directeur UNPI 69 Métropole de Lyon qui représente les propriétaires, abonde dans le même sens estimant « qu'avec un tel encadrement on va décourager les propriétaires qui n'auront plus envie de louer, de faire des travaux, et qui ne voudront certainement plus investir sur Villeurbanne. »

Olivier Dumas, responsable des statistiques marchés à l'Unis, revient sur la hausse de + 6,1 % sur un an à Villeurbanne qui positionne à 12,07 euros/m² en moyenne sur le parc privé contre 9 euros/m² en moyenne dans le parc social.

Une hausse des loyers qu'on peut attribuer en partie à la mise en location de logements neufs dans le quartier de Carré de Soie, à la déperdition de logements dédiés à la location « loués en Airbnb » et bien évidemment à l'attractivité de Villeurbanne qui constitue désormais un vrai marché de report pour tous les Lyonnais qu'ils soient investisseurs immobiliers ou candidats à la location d'un logement.

« Pour un logement de 50 m² à Villeurbanne on va avoir un loyer de 600 euros dans l'ancien, de 635 euros dans le neuf. Il y a incontestablement un effet neuf à la première location», souligne Olivier Dumas qui souligne que sans les petits propriétaires privés « les besoins de logements seront encore plus criants. »

Franck BENSAID

Ce que dit la loi

L'encadrement des loyers a pour objectif de limiter l'évolution des loyers des logements vides ou meublés loués à titre de résidence principale, situés dans des zones géographiques dites tendues. À cet effet, la loi du 6 juillet 1989 prévoit qu'un décret doit fixer annuellement un montant maximum d'évolution des loyers en cas de remise en location ou de renouvellement de bail. Sont considérées comme zones tendues, les agglomérations de plus de 50 000 habitants où le marché immobilier fait face à un fort déséquilibre entre l'offre et la demande locative (la demande y est supérieure à l'offre), entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement. Il s'agit des zones géographiques correspondant aux territoires des communes dont la liste est annexée au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au droit d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants.

Tous droits réservés à l'éditeur

UNIS-MDI 8191018500506

Date : 07/01/2020
Heure : 13:39:17
Journaliste : Stéphanie Véron

www.lessor42.fr
Pays : France
Dynamisme : 3

Visualiser l'article

Guillaume Humbert : « Je reste attaché à une gestion classique des copropriétés »

Stéphanie Véron - " Comme dans la plupart des métiers, nous sommes contraints d'évoluer "

Il est depuis trois ans président de l'Unis Loire (Union des syndicats de l'immobilier). Entretien avec Guillaume Humbert.

Pouvez-vous nous présenter l'Unis ?

Nous sommes une vingtaine d'adhérents orientés administration de biens et gestion immobilière. Même si nous sommes présents sur l'ensemble du département, nos confrères sont essentiellement situés dans le bassin stéphanois, à Saint-Etienne, Firminy ou Montbrison. Nous représentons 700 immeubles soit 25 000 lots. Je m'inscris quelque part dans la tradition familiale à travers cet engagement auprès de l'union, précédemment porté aussi par mon grand-père et mon père. A la veille d'entamer une quatrième année de présidence, je reste content de pouvoir représenter mes confrères de la Loire.

Comment se porte le marché immobilier et plus spécifiquement celui des copropriétés ?

Tous droits réservés à l'éditeur

Depuis les années 2008, les prix ont chuté de 30 % alors que le marché de la location s'est toujours maintenu à Saint-Etienne au prix de 7 à 8 € le m 2 . On s'était pris une qrosse claque. Le marché de la copropriété - et encore l'emploi de ce terme est erroné car on est sur de la gestion - reste dynamique et actif. Au niveau des professionnels on perçoit un mouvement de concentration de nos différents confrères et concurrents. En 2005, il y avait déjà eu une première lame de fond, les fameux " Zinzin ", les investisseurs institutionnels qui rachetaient certains de nos confrères, comme la Banque Populaire qui avait acquis Foncia.

Quelles sont les particularités des copropriétés stéphanoises ?

Le parc ligérien est constitué pour 2/3 d'immeubles des années 1970. On arrive depuis quelques années à un essoufflement de ce marché, ces immeubles qui ont une cinquantaine d'années arrivent au bout d'un cycle. Nous avons entamé dès lors, avec les copropriétaires, une remise en question de leur patrimoine tant au niveau de la rénovation énergétique de leurs logements que sur l'entretien courant. Tout ce qui ne se voit pas à l'œil nu, comme les colonnes d'évacuation des eaux usées, par exemple, doit être surveillé.

L'ordonnance du 30 octobre dernier vise à améliorer la gestion des immeubles. Vous attendiez cette réforme du statut de la copropriété ?

Cela va dans le bon sens, cela faisait effectivement longtemps que l'on réclamait ce toilettage de la loi, Allur et Elan ont fait un peu bouger les lignes et cette ordonnance permettra d'alléger un formalisme administratif qui peut être très lourd au niveau de la gestion de la copropriété, notamment concernant la prise de décision. Car bien souvent, le problème que nous rencontrons est l'absentéisme lors des assemblées.

Quelle vision du syndic de demain portez-vous ?

Comme dans la plupart des métiers, nous sommes contraints d'évoluer. Quand on parle de dépoussiérage, cela concerne également l'exercice de nos métiers, ancestraux. Le digital devient partie prenante dans la gestion des copropriétés avec le vote par correspondance par exemple. Avec la loi Allur, l'utilisation d'Internet a été renforcée avec l'obligation d'avoir un extranet pour que les copropriétaires puissent faire des paiements ou consulter des documents relatifs à leurs immeubles. Cela étant, personnellement je reste attaché à une gestion classique des copropriétés pour que les habitants puissent s'y retrouver, et pour ne pas sombrer dans la déshumanisation du métier. Beaucoup de gens, y compris les jeunes générations qui apprécient l'immédiateté des relations, aiment trouver en fasse d'eux un interlocuteur quand il s'agit de poser les choses.

Comment maintenir ce lien de proximité à l'ère du tout digital ?

Nos métiers essaient de s'adapter à cette exigence de rapidité, de transmission de l'information toujours plus rapide mais il ne faut pas que l'innovation se fasse au détriment de la qualité du service. Naturellement, on en revient toujours au basique, prendre un rendez-vous avec un interlocuteur et s'asseoir autour d'une table.

Percevez-vous un autre enjeu dans vos métiers ?

Nous devrons faire face à un tournant générationnel, avec des départs en retraite. Mais à qui transmettre l'entreprise, autrement qu'aux mastodontes que l'on connaît ? Avec le risque pour le copropriétaire qui était habitué à une forme de proximité de se retrouver noyé dans la masse. Nous devons nous préparer.

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

L'Unis a noué récemment un partenariat avec la chambre des notaires de la Loire, en quoi était-il important de formaliser ce « code de bonnes conduites » ?

Il était opportun pour nos professions de mettre en commun nos manières de fonctionner au quotidien, sur des sujets spécifiques, afin de pouvoir répondre de manière plus efficace à nos clients. Nous sommes confrontés à des problématiques identiques sur des dossiers que nous sommes tenus de traiter en proche collaboration, de telle sorte que le projet de vente de nos clients aboutisse dans les meilleures conditions possibles, tant en terme de délais que sur la prise en charges de leurs attentes. Cette charte symbolise un engagement réciproque pour nos métiers de mettre en œuvre ces règles de fonctionnement.

Quelle sera l'actualité prochaine de l'Unis ?

Nous organisons la neuvième édition de notre soirée conseils syndicaux le 24 mars prochain. Nous allons revenir aux fondamentaux et évoquer le règlement de copropriété et sa rédaction, puis nous aurons un aspect nouvelles technologies, actualités et jurisprudences. Enfin, nous évoquerons les bornes de recharge pour véhicules électriques et le fameux droit à la prise.

Tous droits réservés à l'éditeur

20 MINUTES MARSEILLE-PROVENCE
Pays : FR
Périodicité : Quotidien
OJD : 57579

Date : 10 janvier 2020
Page de l'article : p.4
Journaliste : Caroline Delabroy

GRAND MARSEILLE

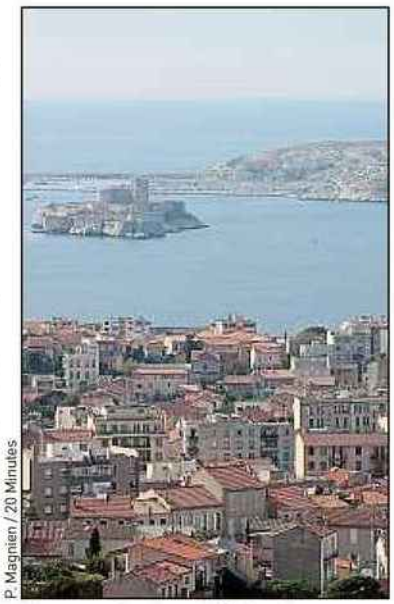
Dans l'immobilier, le gros lot pour les futurs proprios

Logement Avec 251 000 €, vous pouvez acquérir 77 m² à Marseille, contre 53 m² à Bordeaux, selon SeLoger

Et si Marseille était la ville où devenir propriétaire ? Alors que les prix de l'immobilier s'envolent dans les grandes métropoles, la cité phocéenne semble avoir un rythme à part. Selon le bilan de l'année immobilière 2019 de Notaires de France, l'évolution des prix sur un an à Marseille n'a été que de 0,7 %, quand Paris affiche une hausse de 6,3 %, Lyon de 10,3 % ou encore Nice de 3,8 %.

«Une ville sous-évaluée»

« Acheter à Marseille, c'est la bonne affaire », estime Michel Lechenault, responsable éditorial du groupe SeLoger. « Si vous regardez le prix moyen d'un appartement en France, autour de 251 000 €, vous pouvez acquérir 77 m² à Marseille, contre 53 m² à Bordeaux, 50 m² à Lyon et 24 m² à Paris. » D'après ce spécialiste, « Marseille est une ville encore très sous-évaluée pour l'immobilier, qui ne peut que prendre de la valeur ». Il l'explique par la grande disparité entre les quartiers : « Il y a une différence flagrante, une fracture, qui n'existe pas ailleurs, avec des écarts entre 1 000 € et 6 000 € le m². » Sans surprise, le 7e (plus encore que le 8e) figure en haut du palmarès. « Les prix sont fous, le moindre bien mis en vente est tout de suite vendu », observe Bruno Segall, directeur commercial chez Guis Immobilier. Endoume, le vallon des Auffes, Malmousque : la proximité avec la mer et le côté village séduisent. Sur le Vieux-Port aussi, les biens sont recherchés, mais davantage pour la location saisonnière.



P. Magnien / 20 Minutes

Une grande disparité de prix existe entre les quartiers.

« Le meilleur rapport qualité-prix, c'est pour moi les 4e et 5e arrondissements, poursuit Bruno Segall. Ils sont bien desservis, et les travaux sur le Jarret vont, à terme, assainir l'ensemble. » Pour Jean-Luc Lieutaud, président du pôle Paca de l'Union des syndicats de l'immobilier, ces quartiers sont porteurs, tout comme les 6e, 9e, 10e et 11e arrondissements. ***Caroline Delabroy***

Tous droits réservés à l'éditeur

UNIS-MDI 0800418500501

RCF
Emission : Le temps de le dire

Résumé :
Première partie - Emily Jousset, présidente de l'Union des Syndicats de l'Immobilier, est invitée dans l'émission. Itw de celle-ci.

Tous droits réservés à l'éditeur

RCF
Emission : Le temps de le dire

Résumé :
Deuxième partie - Emily Jousset, présidente de l'Union des Syndicats de l'Immobilier, est invitée dans l'émission. Itw de celle-ci.

Tous droits réservés à l'éditeur

Date : 10/01/2020
Heure : 18:12:57
Journaliste : Antoine Bellier

rcf.fr
Pays : France
Dynamisme : 18

Visualiser l'article

Le drame des logements insalubres, un sujet de société majeur

© Cyril BADET/CIRIC - 13 septembre 2014 : Détail de l'appartement insalubre reconstitué dans le bus Abbé Road de la Fondation abbé Pierre à la Fête de l'humanité à La Courneuve(93), Paris.

Lien audio:https://rcf.fr/vie-quotidienne/solidarite/le-drame-des-logements-insalubres-un-sujet-de-societe-majeur

Après les drames survenus à Marseille, l'habitat indigne et ses conséquences est devenu un sujet de société majeur. Environ 450.000 logements dits indignes seraient répertoriés en France.

Les logements insalubres en France
Environ 450.000 logements dits indignes seraient répertoriés en France. Un type d'habitat loué par des **propriétaires sans vergogne** à des personnes **fragiles et précaires** concentre des problèmes divers qui ne sont pas sans conséquence sur leur santé ou leur **sécurité** .

Comment lutter contre ce "fléau" ?
On pense à ces drames récents à Marseille ou en Île-de-France, où des hommes, des femmes, des enfants sont **morts** après l' **effondrement** ou l'incendie d' **immeubles vétustes** . Cet "immense fléau des logements insalubres", selon les termes du ministre chargé de la Ville et du Logement, Julien Denormandie (Le 7 novembre 2018 sur RTL), l'État se dit prêt à le combattre, assurant, pour cela, vouloir engager "une politique très volontariste, très déterminée".

Tous appelés à agir
Si la loi Elan (du 23 novembre 2018 sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), adoptée en **octobre 2019,** présente quelques pistes pour combattre le mal-logement, une **prise de conscience globale** à laquelle nous sommes appelés, en particulier si nous sommes **propriétaires** ou **investisseur** .

Il dépend aussi de nous de contribuer à créer et développer des **logements respectueux de la dignité de tous** , conçus non comme des machines à cash mais comme des **espaces de liens et d'humanité** .

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

Invités
Emily Jousset , présidente de l'UNIS (union des syndicats de l'immobilier) Ile-de-France

Carol Poméon , responsable du développement immobilier d'Habitat et Humanisme

Tous droits réservés à l'éditeur

www.20minutes.fr
Pays : France
Dynamisme : 120

Date : 13/01/2020
Heure : 14:37:53
Journaliste : Caroline Delabroy

Visualiser l'article

Parmi vos bonnes résolutions, devenir propriétaire à Marseille ? On vous guide !

IMMOBILIER Avec 251.000 euros, vous pouvez acquérir 77 m² à Marseille, contre 53 m² à Bordeaux, 50 m² à Lyon ou encore 24 m² à Paris, selon Se Loger

Illustration de la visite d'un appartement avec un agent immobilier. — *POUZET/SIPA*

Marseille, où les prix de l'immobilier restent globalement stables, est une ville où il faut acheter selon les spécialistes.

De fortes disparités existent entre les quartiers, qui expliquent le prix moyen du mètre carré tiré vers le bas.

Proche de la mer, le 7e arrondissement reste un marché de niche.

Et si Marseille était la ville où devenir propriétaire ? Alors que les prix de l'immobilier s'envolent dans les grandes métropoles, la cité phocéenne semble inscrire un tempo à part. Selon le bilan de l'année immobilière 2019 de Notaires de France, l'évolution des prix sur un an à Marseille a été de 0,7 %, quand Paris affiche une hausse de 6,3 %, Lyon 10,3 % ou encore Nice de 3,8 %.

« Acheter à Marseille, c'est la bonne affaire », estime ainsi Michel Lechenault, responsable éditorial du groupe Se Loger. Et de poursuivre : « Si vous regardez le prix moyen d'un appartement en France, autour de 251.000 euros, vous pouvez acquérir 77 m² à Marseille, contre 53 m² à Bordeaux , 50 m² à Lyon , 61 m² à Nice et 24 m² à Paris . »

Où trouver le meilleur rapport qualité-prix ?

D'après ce spécialiste, « Marseille est une ville encore très sous-évaluée pour l' immobilier , qui ne peut que prendre de la valeur. » Il l'explique par la grande disparité entre les quartiers : « Il y a une différence flagrante, une fracture, qui n'existe pas ailleurs, avec des écarts entre 1.000 euros le m² et 6.000 euros le m² selon les quartiers ». Sans surprise, le 7e (plus encore que le 8e) figure en haut du palmarès. « Les prix sont fous, le moindre bien mis en vente est tout de suite vendu », observe Bruno Segall, directeur commercial chez Guis Immobilier. Endoume, le vallon des Auffes, Malmousque. La proximité avec la mer et le côté noyau villageois séduisent plus que jamais. Sur le Vieux-Port aussi, les biens sont recherchés, mais davantage pour la location saisonnière.

Tous droits réservés à l'éditeur

« Le meilleur rapport qualité-prix, c'est pour moi les 4e et 5e arrondissements, poursuit Bruno Segall. Ils sont bien desservis, et les travaux sur le Jarret vont à terme assainir l'ensemble. » Pour Jean-Luc Lieutaud, président du pôle Paca de l'Union des syndicats de l'immobilier, ces quartiers sont porteurs, tout comme les 6e, 9e, 10e et 11e arrondissements. Dans l'ancien, où le prix moyen du m² se situe entre 2.500 et 2.800 euros, il faut aussi compter avec le prix des travaux : autour de 400 euros le m² pour des travaux courants, et le double pour une rénovation complète. « Il y a encore pas mal d'appartements à rénover. Les transactions sont dynamiques, on va même venir à manquer de produits dans l'existant », prédit-il, encourageant à profiter maintenant des taux bancaires encore très bas.

Forte augmentation dans le neuf
Dans le neuf, Rémy Courtès, vice-président de la Fédération des promoteurs immobiliers, s'inquiète aussi du manque de constructions à venir. « Il y aura de moins en moins d'offres dans les secteurs est et sud de la ville, si vous avez un quartier précis en tête, c'est peut-être le moment de regarder », conseille-t-il. En deux ans sur Marseille, les prix de l'immobilier neuf ont augmenté de près de 25 %, avec un prix moyen de 4.300 euros le m² (hors parking). » A l'écouter, la demande est là, et des opportunités encore à saisir dans la suite d'Euromed.

Dans l'hyper centre-ville, le projet de résidence The Babel Community dans les anciennes Galeries Lafayette est attendu pour redynamiser le quartier. « Le secteur est occupé à 80 % par des locations », observe Jean-Luc Lieutaud, qui ne mesure pas ainsi de frilosité particulière après le drame de la rue d'Aubagne . « Marseille est une ville en devenir, et peu ou prou il va y avoir un changement de direction avec les municipales, cela va booster les choses. »

Une faute ?

Tous droits réservés à l'éditeur

1001 INFOS

Date : 13/01/2020
Heure : 15:24:22

1001infos.net
Pays : France
Dynamisme : 140

Visualiser l'article

Parmi vos bonnes résolutions, devenir propriétaire à Marseille? On vous guide!

Illustration de la visite d'un appartement avec un agent immobilier. — *POUZET/SIPA*

Marseille, où les prix de l'immobilier restent globalement stables, est une ville où il faut acheter selon les spécialistes.
De fortes disparités existent entre les quartiers, qui expliquent le prix moyen du mètre carré tiré vers le bas.
Proche de la mer, le 7e arrondissement reste un marché de niche.
Et si Marseille était la ville où devenir propriétaire ? Alors que les prix de l'immobilier s'envolent dans les grandes métropoles, la cité phocéenne semble inscrire un tempo à part. Selon le bilan de l'année immobilière 2019 de Notaires de France, l'évolution des prix sur un an à Marseille a été de 0,7 %, quand Paris affiche une hausse de 6,3 %, Lyon 10,3 % ou encore Nice de 3,8 %.

« Acheter à Marseille, c'est la bonne affaire », estime ainsi Michel Lechenault, responsable éditorial du groupe Se Loger. Et de poursuivre : « Si vous regardez le prix moyen d'un appartement en France, autour de 251.000 euros, vous pouvez acquérir 77 m² à Marseille, contre 53 m² à Bordeaux, 50 m² à Lyon, 61 m² à Nice et 24 m² à Paris. »

Où trouver le meilleur rapport qualité-prix ?
D'après ce spécialiste, « Marseille est une ville encore très sous-évaluée pour l'immobilier, qui ne peut que prendre de la valeur. » Il l'explique par la grande disparité entre les quartiers : « Il y a une différence flagrante, une fracture, qui n'existe pas ailleurs, avec des écarts entre 1.000 euros le m² et 6.000 euros le m² selon les quartiers ». Sans surprise, le 7e (plus encore que le 8e) figure en haut du palmarès. « Les prix sont fous, le

Tous droits réservés à l'éditeur

moindre bien mis en vente est tout de suite vendu », observe Bruno Segall, directeur commercial chez Guis Immobilier. Endoume, le vallon des Auffes, Malmousque. La proximité avec la mer et le côté noyau villageois séduisent plus que jamais. Sur le Vieux-Port aussi, les biens sont recherchés, mais davantage pour la location saisonnière.

« Le meilleur rapport qualité-prix, c'est pour moi les 4e et 5e arrondissements, poursuit Bruno Segall. Ils sont bien desservis, et les travaux sur le Jarret vont à terme assainir l'ensemble. » Pour Jean-Luc Lieutaud, président du pôle Paca de l'Union des syndicats de l'immobilier, ces quartiers sont porteurs, tout comme les 6e, 9e, 10e et 11e arrondissements. Dans l'ancien, où le prix moyen du m² se situe entre 2.500 et 2.800 euros, il faut aussi compter avec le prix des travaux : autour de 400 euros le m² pour des travaux courants, et le double pour une rénovation complète. « Il y a encore pas mal d'appartements à rénover. Les transactions sont dynamiques, on va même venir à manquer de produits dans l'existant », prédit-il, encourageant à profiter maintenant des taux bancaires encore très bas.

Forte augmentation dans le neuf

Dans le neuf, Rémy Courtès, vice-président de la Fédération des promoteurs immobiliers, s'inquiète aussi du manque de constructions à venir. « Il y aura de moins en moins d'offres dans les secteurs est et sud de la ville, si vous avez un quartier précis en tête, c'est peut-être le moment de regarder », conseille-t-il. En deux ans sur Marseille, les prix de l'immobilier neuf ont augmenté de près de 25 %, avec un prix moyen de 4.300 euros le m² (hors parking). » A l'écouter, la demande est là, et des opportunités encore à saisir dans la suite d'Euromed.

Dans l'hyper centre-ville, le projet de résidence The Babel Community dans les anciennes Galeries Lafayette est attendu pour redynamiser le quartier. « Le secteur est occupé à 80 % par des locations », observe Jean-Luc Lieutaud, qui ne mesure pas ainsi de frilosité particulière après le drame de la rue d'Aubagne. « Marseille est une ville en devenir, et peu ou prou il va y avoir un changement de direction avec les municipales, cela va booster les choses. »

Tous droits réservés à l'éditeur

cityramag.fr
Pays : France
Dynamisme : 0

Visualiser l'article

Les spécialistes de l'immobilier recommandent Marseille

La Rédaction

Marseille, nouvel eldorado immobilier des grandes villes de l'Hexagone ? Tout porte à le croire puisque le bilan du cru 2019 de Notaires de France démontre que l'évolution des prix sur un an au sein de la cité phocéenne atteint 0,7 %, quand Paris affiche une hausse de 6,3 %, Lyon 10,3 % et Nice 3,8 %.

"Acheter à Marseille, c'est la bonne affaire. Si vous regardez le prix moyen d'un appartement en France, autour de 251 000 euros, vous pouvez acquérir 77 m² à Marseille, contre 53 m² à Bordeaux , 50 m² à Lyon , 61 m² à Nice et 24 m² à Paris " , confirme ainsi Michel Lechenault, responsable éditorial du groupe Se Loger, auprès de 20 minutes.

Avant de poursuivre : *"Marseille est une ville encore très sous-évaluée pour l'immobilier, qui ne peut que prendre de la valeur. (Dans les faits), il y a une différence flagrante, une fracture, qui n'existe pas ailleurs, avec des écarts entre 1000 euros le m² et 6000 euros le m² selon les quartiers* ". A l'image du 7ème ou du 8ème qui occupent les deux premières places de la cité provençale chère à Bernard Tapie.

Le neuf explose

De son côté, Jean-Luc Lieutaud, président du pôle Paca de l'Union des syndicats de l'immobilier, estime que le 4ème et le 5ème sont particulièrement intéressants. Tout comme les 6ème, 9ème, 10ème et 11ème arrondissements. *"Dans l'ancien, où le prix moyen du m² se situe entre 2500 et 2800 euros, il faut aussi compter avec le prix des travaux : autour de 400 euros le m² pour des travaux courants, et le double pour une*

Tous droits réservés à l'éditeur

Visualiser l'article

rénovation complète." Ce dernier précise d'ailleurs qu'il y a encore pas mal d'appartements à rénover. *"Les transactions sont dynamiques, on va même venir à manquer de produits dans l'existant"* .

Pour autant, il est important de souligner que l'augmentation du prix des logements neufs a explosé ces deux dernières années (25%). En cause, la pénurie de construction en la matière (prix moyen de 4300 euros le m², hors parking).

Crédit photo : Flickr

Tous droits réservés à l'éditeur

Journal du bâtiment & des tp en Rhône-Alpes
Pays : FR
Périodicité : Hebdomadaire

Date : 16 janvier 2020
Page de l'article : p.21
Journaliste : Stéphanie Véron

Les territoires Loire

Immobilier

GUILLAUME HUMBERT : « JE RESTE ATTACHÉ À UNE GESTION CLASSIQUE DES COPROPRIÉTÉS »

Il est depuis trois ans président de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) Loire. Entretien avec Guillaume Humbert.

© STÉPHANIE VÉRON

« Comme dans la plupart des métiers, nous sommes contraints d'évoluer »

Présentez-nous l'Unis ?

Nous sommes une vingtaine d'adhérents orientés administration de biens et gestion immobilière. Même si nous sommes présents sur l'ensemble du département, nos confrères sont essentiellement situés dans le bassin stéphanois, à Saint-Étienne, Firminy et Montbrison. Nous représentons 700 immeubles, soit 25 000 lots. À travers cet engagement, précédemment porté par mon grand-père et mon père avant moi, je m'inscris quelque part dans la tradition familiale. À la veille d'entamer une 4e année de présidence, je reste content de pouvoir représenter mes confrères de la Loire.

Comment se porte le marché immobilier et, plus spécifiquement, celui des copropriétés ?

Depuis les années 2008, les prix ont chuté de 30 %, alors que le marché de la location s'est toujours maintenu à Saint-Étienne au prix de 7 à 8 € le m². Une claque. Le marché de la copropriété reste dynamique et actif. Au niveau des professionnels, on perçoit un mouvement de concentration de nos différents confrères et concurrents. En 2005, il y avait déjà eu une première lame de fond avec ces investisseurs institutionnels qui rachetaient certains de nos confrères, comme la Banque Populaire qui avait acquis Foncia…

Quelles sont les particularités des copropriétés stéphanoises ?

Le parc ligérien est constitué pour deux-tiers d'immeubles des années 1970. On arrive depuis quelques années à un essoufflement de ce marché, ces immeubles arrivent au bout d'un cycle. Dès lors, nous avons entamé, avec les copropriétaires, une remise en question de leur patrimoine, tant au niveau de la rénovation énergétique de leurs logements que de l'entretien courant. Tout ce qui ne se voit pas à l'œil nu, comme les colonnes d'évacuation des eaux usées par exemple, doit être surveillé.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 vise à améliorer la gestion des immeubles. Attendiez-vous cette réforme ?

Cela va dans le bon sens. Ça faisait effectivement longtemps que l'on réclamait ce « toilettage » de la loi. Alur et Elan ont fait un peu bouger les lignes et cette ordonnance permettra d'alléger un formalisme administratif qui peut être très lourd au niveau de la gestion de la copropriété, notamment concernant la prise de décisions. Car bien souvent, le problème que nous rencontrons est l'absentéisme lors des assemblées.

Quelle vision du syndic de demain portez-vous ?

Comme dans la plupart des métiers, nous sommes contraints d'évoluer. Quand on parle de dépoussiérage, cela concerne également l'exercice de nos métiers, ancestraux. Le digital devient partie prenante dans la gestion des copropriétés avec le vote par correspondance par exemple. Avec la loi Alur, l'utilisation d'Internet a été renforcée, avec l'obligation d'avoir un extranet pour que les copropriétaires puissent faire des paiements ou consulter des documents relatifs à leurs immeubles. Cela étant, personnellement, je reste attaché à une gestion classique des copropriétés pour que les habitants puissent s'y retrouver et pour ne pas sombrer dans la déshumanisation du métier. Beaucoup de gens, y compris les jeunes générations qui apprécient l'immédiateté des relations, aiment trouver un interlocuteur face à eux quand il s'agit de poser les choses.

Comment maintenir ce lien de proximité à l'ère du tout digital ?

Nos métiers essaient de s'adapter à cette exigence de rapidité, de transmission de l'information toujours plus rapide, mais il ne faut pas que l'innovation se fasse au détriment de la qualité du service. Naturellement, on en revient toujours au basique : prendre un rendez-vous avec un interlocuteur et s'asseoir autour d'une table.

Percevez-vous d'autres enjeux dans vos métiers ?

Nous devrons faire face à un tournant générationnel, avec des départs en retraite. Mais à qui transmettre l'entreprise, autrement qu'aux mastodontes que l'on connaît ? Avec le risque pour le copropriétaire, qui était habitué à une forme de proximité, de se retrouver noyé dans la masse. Nous devons nous préparer.

Propos recueillis par Stéphanie Véron

Tous droits réservés à l'éditeur

LE PROGRÈS
www.leprogres.fr
Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 198324

Date : 18 janvier 2020

ACTU LYON ET RÉGION

RHÔNE People

Food Traboule : une brillante inauguration au cœur du Vieux-Lyon

Plus de quatre cents invités ont inauguré le concept imaginé par Tabata et Ludovic Mey (Les Apothicaires) au cœur de la Tour Rose dans le Vieux Lyon. Ce concept unique à Lyon réunit un collectif de douze chefs et propose sept ambiances différentes. Totalement sous le charme, les invités parmi lesquels Mercotte, Philippe Bernachon, Sébastien Bouillet, le chef doublement étoilé Serge Vieira, Davy Tissot Bocuse d'or France ont plébiscité le Food Traboule.

Petite pause détente pour Ludovic et Tabata Mey lors de la soirée d'inauguration du Food Traboule. Photo Progrès/Gisèle LOMBARD

Mercotte et le chef doublement étoilé Serge Vieira félicitent Tabata. Photo Progrès/Gisèle LOMBARD

Tous droits réservés à l'éditeur

UNIS-MDI 7081918500502

LE PROGRÈS
www.leprogres.fr
Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 198324

Date : 18 janvier 2020

Et les autres soirées...

Bonne humeur et convivialité au restaurant "O 16" (boulevard des Brotteaux) avec Hamid le patron et ses invités. Rencontre au Groupama Stadium lors des vœux du Medef avec Alain Audouard, président de la CMA du Rhône, prêt pour organiser à Lyon les Worldskills 2023. Vœux de l'UNIS aux Terrasses du Parc et échanges gourmands entre Olivier Couvin, chef MOF Auberge Paul Bocuse, et les écoliers de Collonges.

Au restaurant "O 16", Nath venue de Saint-Barthélémy, avec Hamid, le patron, et Magalie. Photo Progrès/Myriam BELHADJ

Alain Audouard, président CMA, Bertrand Thibert consul du Montenegro, Max Maldacker, consul général d'Allemagne.
Photo Progrès/Gisèle LOMBARD

Leçon de cuisine par Olivier Couvin, chef MOF à l'auberge Paul Bocuse, aux écoliers de CM2 de Collonges.
Photo Progrès/G.LOMBARD

Lors des vœux de l'Union nationale des syndicats de l'immobilier (Unis), Jacques Pedrini, ancien président, Me Hugues Ducrot, et Patrick Lozano, président. Photo Progrès/Myriam BELHADJ

LE BILLET

Gisèle Lombard

Toques en herbe !

Rencontrer un des trois chefs Meilleurs Ouvriers de France (MOF) de l'Auberge Paul Bocuse et profiter d'une leçon de cuisine pour apprendre à manger bien et bon n'est pas donné à tous les élèves de CM2. Il est vrai que ces petits écoliers ont le privilège de fréquenter l'établissement scolaire de Collonges-au-Mont-d'Or qui porte le nom de Paul Bocuse en hommage « au plus grand cuisinier du siècle ».

Tous droits réservés à l'éditeur

UNIS-MDI 7081918500502

Le FIGARO·fr Particulier

Date : 23/01/2020
Heure : 16:15:21
Journaliste : Marie PELLEFIGUE

leparticulier.lefigaro.fr
Pays : France
Dynamisme : 0

Visualiser l'article

Et si j'achetais dans un marseillais

Ces immeubles du XIXe siècle sont typiques de l'immobilier de rapport du centre-ville de Marseille, avec façades uniformes et plan unique.

Un « marseillais », c'est quoi ? « Ces immeubles se reconnaissent facilement car leur façade étroite sur rue ne compte que trois fenêtres aux persiennes en bois », explique Jean-Luc Lieutaud, président du pôle Paca à l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). Ils offrent des appartements familiaux de 80 à 100 m2 et sont surreprésentés dans les quartiers centraux, ainsi que de part et d'autre de la Canebière : Longchamp, cours Lieutaud, Chave, la Plaine, Notre-Dame-du-Mont, Paradis ou encore Breteuil. Les plus cossus ont des caves, un petit jardin privatif et parfois un dernier niveau de chambres de service.

Des avantages

« Le prix d'un appartement dans un marseillais est plutôt bas pour la ville : entre 1 700 et 2 200 €/m2 selon l'état et la localisation », affirme Jean-Luc Lieutaud. Ils offrent en outre un très bon rendement locatif, d'autant que les charges collectives y sont quasiment nulles, du fait de la petite taille des copropriétés. Au premier étage, la hauteur sous plafond frôle les ...

Article avec accès abonnés: http://leparticulier.lefigaro.fr/article/et-si-j-achetais-dans-un-marseillais/

Tous droits réservés à l'éditeur

LA DÉPÊCHE du Midi
Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 171431
Edition : Sud-Ouest

Date : 28 janvier 2020
Page de l'article : p.37

« Cette loi a pour but de réconcilier propriétaires et locataires »

immobilier

Député de Haute-Garonne, auteur de la nouvelle loi sur les relations propriétaires - locataires.

Mickaël

Nogal

Hier, le parlementaire a présenté sa proposition de loi à la CCI de Toulouse.

Quelles sont les mesures fortes de la loi Nogal ?

Pour restaurer la confiance entre les propriétaires et les locataires, la loi prévoit tout d'abord que le dépôt de garantie qui correspond à un mois de loyer soit, non plus encaissé par le propriétaire mais séquestré chez un administrateur de biens. Ce sera demain une obligation pour toutes les locations.

Qui choisira cet intermédiaire ?

C'est le locataire qui ira chez l'administrateur de biens de son choix. Ce dernier sera obligé d'assurer ce service de manière gratuite. Le dépôt de garantie ne sera restitué, en fin de location, qu'avec l'accord des deux parties : le propriétaire et le locataire. Cela évitera de mettre fin à une pratique répandue qui voit le locataire s'affranchir du paiement du dernier mois de loyer de peur de ne pas retrouver son dépôt de garantie. La loi fixe à deux mois le délai maximum pour restituer le dépôt de garantie.

Est-ce que la garantie de loyer impayé sera elle aussi obligatoire ?

Non ce sera une option facultative que propose la loi. Aujourd'hui, les garanties de loyers impayés ne sont pas optimales car des délais de mise en place ou de carence déclenche concrètement un remboursement qu'au bout de quatre mois. La garantie proposée dans la loi pour les propriétaires se déclenche immédiatement, sans délai de carence.

Combien va-t-elle coûter ?

Le coût dépendra de l'intermédiaire qui la propose mais l'effet de volume et la mutualisation du risque vont automatiquement faire baisser les prix.

Que prévoit la loi pour les garants ?

Le nombre de garant que pourra réclamer le propriétaire sera légalement limité à un alors que nous voyons aujourd'hui des exigences porter sur deux, trois voire quatre garants parfois.

L'Union des propriétaires (UNPI) qualifie de confiscation le séquestre du dépôt de garantie…

C'est faux car cette mesure a pour objectif d'éviter les mauvais comportements des locataires qui ne paieraient pas leur dernier loyer. Quant au nouveau mandat de gestion avec la garantie des impayés, il reste facultatif. Un propriétaire aura toujours la possibilité de louer en direct. Mais s'il passe par un professionnel, il aura une garantie totale.

Face à ces nouvelles obligations, 11 % des propriétaires* envisagent de ne plus louer leur bien. Le problème des logements vides va-t-il s'aggraver ?

Au contraire, la sécurité nouvelle que la loi apporte en garantissant dès le premier mois le paiement des loyers impayés est de nature à rassurer les propriétaires et les inciter à louer leurs biens.

Quel est le calendrier de la loi ?

Je la présenterai en mai prochain au parlement. J'espère un vote dans le courant de l'année pour une entrée en application au 1er janvier 2021.

*sondage FNAIM et Union des syndicats de l'immobilier (Unis)

0ybDyz3U9vPGOjqS_KSu4Lx8f0S3mor1BGzBdv2OEwFbvb2gt1zxd0ELE53BDFIEZTY0

Tous droits réservés à l'éditeur

LADEPECHE.fr

www.ladepeche.fr
Pays : France
Dynamisme : 593

Visualiser l'article

"Cette loi a pour but de réconcilier propriétaires et locataires"

Hier, le parlementaire a présenté sa proposition de loi à la CCI de Toulouse.

Quelles sont les mesures fortes de la loi Nogal ?

Pour restaurer la confiance entre les propriétaires et les locataires, la loi prévoit tout d'abord que le dépôt de garantie qui correspond à un mois de loyer soit, non plus encaissé par le propriétaire mais séquestré chez un administrateur de biens. Ce sera demain une obligation pour toutes les locations.

Qui choisira cet intermédiaire ?

C'est le locataire qui ira chez l'administrateur de biens de son choix. Ce dernier sera obligé d'assurer ce service de manière gratuite. Le dépôt de garantie ne sera restitué, en fin de location, qu'avec l'accord des deux parties : le propriétaire et le locataire. Cela évitera de mettre fin à une pratique répandue qui voit le locataire s'affranchir du paiement du dernier mois de loyer de peur de ne pas retrouver son dépôt de garantie. La loi fixe à deux mois le délai maximum pour restituer le dépôt de garantie.

Est-ce que la garantie de loyer impayé sera elle aussi obligatoire ?

Non ce sera une option facultative que propose la loi. Aujourd'hui, les garanties de loyers impayés ne sont pas optimales car des délais de mise en place ou de carence déclenche concrètement un remboursement qu'au bout de quatre mois. La garantie proposée dans la loi pour les propriétaires se déclenche immédiatement, sans délai de carence.

Combien va-t-elle coûter ?

Le coût dépendra de l'intermédiaire qui la propose mais l'effet de volume et la mutualisation du risque vont automatiquement faire baisser les prix.

Que prévoit la loi pour les garants ?

Le nombre de garant que pourra réclamer le propriétaire sera légalement limité à un alors que nous voyons aujourd'hui des exigences porter sur deux, trois voire quatre garants parfois.

L'Union des propriétaires (UNPI) qualifie de confiscation le séquestre du dépôt de garantie…

C'est faux car cette mesure a pour objectif d'éviter les mauvais comportements des locataires qui ne paieraient pas leur dernier loyer. Quant au nouveau mandat de gestion avec la garantie des impayés, il reste facultatif. Un propriétaire aura toujours la possibilité de louer en direct. Mais s'il passe par un professionnel, il aura une garantie totale.

Face à ces nouvelles obligations, 11 % des propriétaires* envisagent de ne plus louer leur bien. Le problème des logements vides va-t-il s'aggraver ?

Tous droits réservés à l'éditeur

Au contraire, la sécurité nouvelle que la loi apporte en garantissant dès le premier mois le paiement des loyers impayés est de nature à rassurer les propriétaires et les inciter à louer leurs biens.

Quel est le calendrier de la loi ?

Je la présenterai en mai prochain au parlement. J'espère un vote dans le courant de l'année pour une entrée en application au 1er janvier 2021.

*sondage FNAIM et Union des syndicats de l' immobilier (Unis)

Mickaël

Nogal

Député de Haute-Garonne, auteur de la nouvelle loi sur les relations propriétaires – locataires.

Tous droits réservés à l'éditeur