



## REVUE DE PRESSE AVRIL 2020

---

# SOMMAIRE

## TRIBUNE DU 27.04

---

www.mysweetimmo.com (27 avril 2020)	Loyers commerciaux : Effet d'annonce, mesures réelles, communication ... attention aux amalgames	8
www.immoweb.fr (28 avril 2020)	Christophe Tanay et Denis Géniteau (UNIS) : loyers commerciaux, effet d'annonce, mesures réelles, communication... attention aux amalgames.	11
LE 13 HEURES DE L'IMMOBILIER (28 avril 2020)	Christophe Tanay et Denis Géniteau (Unis) : loyers commerciaux, effet d'annonce, mesures réelles, communication... attention aux amalgames.	13
IMMOMAILS (28 avril 2020)	Christophe Tanay et Denis Géniteau (Unis) : loyers commerciaux, effet d'annonce, mesures réelles, communication... attention aux amalgames.	16
www.journaldelagence.com (28 avril 2020)	Loyers commerciaux : Effet d'annonce, mesures réelles, communication ... attention aux amalgames !	19

## ORDONNANCE DU 22 AVRIL

---

www.capital.fr (22 avril 2020)	Copropriétés : le gouvernement corrige son ordonnance et prolonge encore les mandats de syndic	23
fr.finance.yahoo.com (22 avril 2020)	Copropriétés : le gouvernement corrige son ordonnance et prolonge encore les mandats de syndic	25
www.batiactu.com (23 avril 2020)	L'ordonnance "sécurise la gouvernance des copropriétés", pour l'Unis	27
argent.boursier.com (23 avril 2020)	Coronavirus : les mandats des syndicats sont de nouveau prolongés	29

BATIACTU.COM (24 avril 2020)	L'ordonnance "sécurise la gouvernance des copropriétés", pour l'Unis	31
www.journaldelagence.com (23 avril 2020)	Copropriété : une ordonnance qui reconnaît le travail des syndic et sécurise la gouvernance	33
finance.orange.fr (23 avril 2020)	Coronavirus : les mandats des syndic sont de nouveau prolongés	35
www.lemonde.fr (24 avril 2020)	Coronavirus : de nouvelles mesures sur la copropriété	36
www.msn.com (24 avril 2020)	Coronavirus : de nouvelles mesures sur la copropriété	38
pressfrom.info (24 avril 2020)	Immobilier Coronavirus : de nouvelles mesures sur la copropriété	40
www.mysweetimmo.com (25 avril 2020)	Covid-19 : Que change l'ordonnance du 22 avril pour votre copropriété ?	42
leparticulier.lefigaro.fr (27 avril 2020)	Les contrats de syndic sont encore prolongés	43

## TRIBUNE DECONFINEMENT

---

www.immoweb.fr (20 avril 2020)	Après confinement : pour l'Unis, l'immobilier comme « refuge familial ou patrimonial »	46
LE 13 HEURES DE L'IMMOBILIER (20 avril 2020)	Après confinement : pour l'Unis, l'immobilier comme « refuge familial ou patrimonial »	48

## ORDONNANCE DU 15 AVRIL

---

www.lecourrierfinancier.fr (17 avril 2020)	Urbanisme : une ordonnance pour réamorcer la filière immobilière	52
www.innovapresse.com (17 avril 2020)	L'Unis salue les mesures de l'ordonnance du 15 avril	54

## COVID-19

---

IMMO HEBDO (1er avril 2020)	Denormandie demande aux professionnels de la chaîne immobilière de tout faire pour maintenir leur activité	56
-----------------------------	--	----

finance.orange.fr (1 avril 2020)	Le gouvernement va veiller à ne pas bloquer davantage le marché immobilier	57
LE 13 HEURES DE L'IMMOBILIER (1er avril 2020)	Julien Denormandie rassure les professionnels de l'immobilier	59
immobilier.lefigaro.fr (3 avril 2020)	Coronavirus: les syndicats redoutent un embouteillage en juin pour leurs AG	61
www.boursorama.com (3 avril 2020)	Coronavirus: les syndicats redoutent un embouteillage en juin pour leurs AG	63
fr.news.yahoo.com (3 avril 2020)	Coronavirus: les syndicats redoutent un embouteillage en juin pour leurs AG	65
fr.finance.yahoo.com (3 avril 2020)	Coronavirus: les syndicats redoutent un embouteillage en juin pour leurs AG	67
LES TITRES DU MATIN LE FIGARO.FR (03 avril 2020)	Coronavirus: les syndicats redoutent un embouteillage en juin pour leurs AG	69
BFM TV (08/04/20 à 11:47)	Le Live BFM	70
www.msn.com (8 avril 2020)	BFMTV répond à vos questions (3/3) - 08/04	71
LA TRIBUNE EDITION QUOTIDIENNE (10 avril 2020)	REPRENDRE LE TRAVAIL, C'EST VITAL !	72
www.mysweetimmo.com (10 avril 2020)	Copropriétés : ce qui change avec le Covid-19	77
LE FIGARO (Du 11 au 12 avril 2020)	Immobilier : les assemblées générales de copropriété reportées	81
www.capital.fr (11 avril 2020)	Ventes immobilières, crédit : ce qui se négocie en coulisse pour relancer les opérations	83
fr.finance.yahoo.com (11 avril 2020)	Ventes immobilières, crédit : ce qui se négocie en coulisse pour relancer les opérations	86
pressfrom.info (11 avril 2020)	Immobilier Ventes immobilières, crédits : ce qui se négocie en coulisse pour relancer les opérations	88
www.msn.com (11 avril 2020)	Ventes immobilières, crédits : ce qui se négocie en coulisse pour relancer les opérations	91

www.economiamatin.fr (15 avril 2020)	Copropriétés : ce qui change avec le Covid-19	94
www.boursier.com (15 avril 2020)	La relance du marché immobilier passe par une reprise des financements	98
finance.orange.fr (15 avril 2020)	La relance du marché immobilier passe par une reprise des financements	100
batinfo.com (15 avril 2020)	Covid-19 : ce qui change pour les copropriétés	102
www.boursorama.com (20 avril 2020)	Coronavirus: ces copropriétaires ont tous voté à distance lors de leur AG	106
immobilier.lefigaro.fr (20 avril 2020)	Coronavirus: ces copropriétaires ont tous voté à distance lors de leur AG	107
LES TITRES DU MATIN LE FIGARO.FR (20 avril 2020)	Coronavirus: ces copropriétaires ont tous voté à distance lors de leur AG	109
www.lemonde.fr (21 avril 2020)	Immobilier : comment conclure une vente pendant le confinement	111
LE PARTICULIER (Mai 2020)	CORONAVIRUS : L'AVENIR DE LA PIERRE S'ASSOMBRIT	113
www.msn.com (21 avril 2020)	Immobilier : comment conclure une vente pendant le confinement	119
immobilier.lefigaro.fr (22 avril 2020)	Confinement : que faire si vous êtes locataire ?	121
fr.news.yahoo.com (22 avril 2020)	Confinement : que faire si vous êtes locataire?	124

## COPROPRIETE

---

LE PARTICULIER IMMOBILIER (Avril 2020)	À qui incombe la recherche de fuites ?	127
--	--	-----

## CITATIONS

---

www.boursier.com (22 avril 2020)	L'offre et la demande vont être bouleversées, quelle conséquence sur les prix de l'immobilier ?	131
finance.orange.fr (22 avril 2020)	L'offre et la demande Vont être bouleversées, quelle conséquence sur les prix de l'immobilier ?	133

argent.boursier.com (23 avril 2020)	L'offre et la demande vont être bouleversées, quel impact sur les prix de l'immobilier ?	135
www.lemoniteur.fr (23 avril 2020)	Que sera le marché de l'immobilier résidentiel après le confinement ?	137
LE MONITEUR.FR LA QUOTIDIENNE (23 avril 2020)	Que sera le marché de l'immobilier résidentiel après le confinement ?	140
www.tripalio.fr (28 avril 2020)	La branche professionnelle de l'immobilier révisé les salaires	144
finance.orange.fr (29 avril 2020)	Quel plan de relance pour le secteur immobilier ?	145

## ACTIONS REGIONALES

---

ZEPROS METIERS BATI (Mars 2020)	Le CPI veut être entendu sur le PLU	148
LA PROVENCE (14 avril 2020)	Sans titre	149
groupe-ecomedia.com (14 avril 2020)	Refus de signer des compromis : le démenti des notaires de l'Ain	150
www.tpbm-presse.com (14 avril 2020)	L'Unis Marseille Provence Corse répond présent	152
www.bordeaux.business (24 avril 2020)	Le marché de l'immobilier locatif, la bonne idée ?	153
www.lemoniteur.fr (30 avril 2020)	Les pistes de Denormandie pour la relance du logement	156

**TRIBUNE DU 27.04**



## Loyers commerciaux : Effet d'annonce, mesures réelles, communication ... attention aux amalgames

Par SweetRédaction



Christophe Tanay, président de l'UNIS revient sur les effets des propos du Président de la République sur la suspension des loyers lors de son discours du 12 mars dernier.

Dans son premier discours à la Nation, le 12 mars 2020, pour lui révéler la gravité de la situation sanitaire et la nécessité du confinement, le Président de la République a annoncé « le report ou la suspension des loyers », sans précision. Il n'a pas mesuré son propos et nous payons cher aujourd'hui cette précipitation, dans la

[Visualiser l'article](#)

mesure où les dispositions effectives ne permettent en aucun cas un report des loyers . Cette distorsion a généré une situation explosive à plus d'un titre.

L'erreur a d'abord consisté à évoquer des relations locatives comme celles de Daumier, célèbre caricaturiste du 19e siècle, avec de riches propriétaires face à des petits commerçants sans défense ni moyens. Parlons des premiers et parlons des seconds. Les premiers ne sont pas une communauté monochrome et uniforme, constituée seulement de puissantes sociétés foncières dotées de fonds propres abondants et naguère valorisées des milliards d'euros par la Bourse. Certes, ces propriétaires-là existent, à la tête des galeries commerciales des hypermarchés, à la tête d'emplacements numéro 1 dans nos grandes villes. Ils renvoient à l'univers de l'assurance, des mutuelles, des fonds d'investissement, des sociétés civiles de placement immobilier. Ce sont des investisseurs institutionnels. Plusieurs d'entre eux ont d'ailleurs, d'emblée, fait des gestes solidaires remarquables, et leur puissance financière n'enlève rien à la bienveillance dont ils ont fait preuve. La Compagnie de Phalsbourg a été pionnière, en effaçant pour trois mois les loyers des commerces mis à l'arrêt par le confinement. Pour une poignée d'acteurs de cette sorte, qu'importe finalement, combien de particuliers, parfois réunis au sein de sociétés civiles immobilières familiales ! La plupart sont bien connus des administrateurs de biens : ils ne disposent pas de compétences internes de gestion et mandatent des professionnels pour faire gérer leur bien. Ces propriétaires-là sont bien loin des institutions auxquelles pensait Emmanuel Macron : détenteurs d'un ou deux locaux commerciaux, non seulement dans nos métropoles, mais aussi dans nos villes moyennes et nos villages, ils se sont endettés pour les acquérir. Les flux de loyers conditionnent leur capacité de remboursement de crédit, et une fois le bien remboursé, ils comptent sur les loyers pour leur servir de complément de revenu. Ils constituent en particulier de véritables retraites par capitalisation, venant compenser la faiblesse des régimes par répartition. Monsieur Emmanuel Macron semble oublier ces petits investisseurs. À ces propriétaires, l'État n'a rien à demander. Ils feront ce qu'ils peuvent et leur situation n'est pas plus enviable que celle de leurs locataires. Tout au plus peut-on, lorsqu'on est leur conseil et leur gestionnaire, favoriser des accords, avec des stratégies de report d'échéance et de prolongation de baux par exemple pour reporter en fin de contrat une ou deux échéances, ou des plans d'apurement sans pénalité. C'est le discours quasi-comminatoire de l'État qui est choquant.

D'ailleurs, le regard du Président sur les locataires n'est pas plus louable : il faut distinguer entre des enseignes mondiales réalisant des bénéfices considérables en France et dans bien d'autres pays et des marques fragiles, parfois déjà déséquilibrées au plan financier avant la crise, ou simplement des indépendants à la structure économique normale, en général faiblement capitalisés dans le secteur des services notamment ou le commerce de proximité. Pourquoi un locataire commercial qui est en mesure de payer son loyer ne le paierait-il pas ? Qui plus est, le gouvernement français, avec plus de largesse que ses homologues, a créé le prêt garanti par l'État (PGE), équivalent à 25% du chiffre d'affaires des entreprises, quelle que soit leur activité ; et ce prêt a vocation à leur permettre justement d'acquitter leurs charges fixes. Des évidences qu'il fallait rappeler, au moment où l'inconséquence et la mauvaise foi dictent à certains acteurs des stratégies condamnables.

Ce n'est pas tout : le propos présidentiel, endossé ensuite par le Premier ministre et le ministre de l'économie et des finances, a contaminé l'immobilier tertiaire et l'immobilier résidentiel. Des sociétés occupant des bureaux, qui poursuivent leur activité en télétravail, exigent des remises et des gratuités de loyer. Des locataires de logements privés formulent désormais chaque jour des demandes de moratoire ou d'annulation de leur loyer d'habitation, sans raison démontrée. Il n'est pas question de nier que la crise aura des effets qui pourront motiver des actions de soutien le moment venu, au bénéfice de ménages en difficulté, mais là encore, on rappellera une évidence : la créance de loyer, même en ces temps difficiles, doit être privilégiée par les locataires. Ils ne sauraient considérer que cette charge, qui est vitale pour le bailleur, peut n'être pas acquittée sans conséquence.

www.mysweetimmo.com

Pays : France

Dynamisme : 3



[Visualiser l'article](#)

Une chose est sûre : les propriétaires particuliers, qui confient leur patrimoine aux administrateurs de biens, sont les laissés pour compte de cette crise : ce discours gouvernemental approximatif les met en grande difficulté économique et tend les relations locatives au plus mauvais moment.

© SweetRédaction



## Christophe Tanay et Denis Géniteau (UNIS) : loyers commerciaux, effet d'annonce, mesures réelles, communication... attention aux amalgames.



Christophe Tanay, président de l'Unis et Denis Géniteau, président-adjoint de l'Unis, en charge de la gestion locative considèrent que l'annonce, par le Président de la République, sans précision, du « report ou de la suspension des loyers » fait que « nous payons cher cette précipitation ». Leurs explications...

Dans son premier discours à la Nation, le 12 mars 2020, pour lui révéler la gravité de la situation sanitaire et la nécessité du confinement, le Président de la République a annoncé « le report ou la suspension des loyers », sans précision. Il n'a pas mesuré son propos et nous payons cher aujourd'hui cette précipitation, dans la mesure où les dispositions effectives ne permettent en aucun cas un report des loyers. Cette distorsion a généré une situation explosive à plus d'un titre.

L'erreur a d'abord consisté à évoquer des relations locatives comme celles de Daumier, célèbre caricaturiste du 19<sup>e</sup> siècle, avec de riches propriétaires face à des petits commerçants sans défense ni moyens. Parlons des premiers et parlons des seconds. Les premiers ne sont pas une communauté monochrome et uniforme, constituée seulement de puissantes sociétés foncières dotées de fonds propres abondants et naguère valorisées des milliards d'euros par la Bourse. Certes, ces propriétaires-là existent, à la tête des galeries commerciales des hypermarchés, à la tête d'emplacements numéro 1 dans nos grandes villes. Ils renvoient à l'univers de l'assurance, des mutuelles, des fonds d'investissement, des sociétés civiles de placement immobilier. Ce sont des investisseurs institutionnels. Plusieurs d'entre eux ont d'ailleurs, d'emblée, fait des gestes solidaires remarquables, et leur puissance financière n'enlève rien à la bienveillance dont ils ont fait preuve. La Compagnie de Phalsbourg a été pionnière, en effaçant pour trois mois les loyers des commerces mis à l'arrêt par le confinement. Pour une poignée d'acteurs de cette sorte, quelques dizaines finalement, combien de particuliers, parfois réunis au sein de sociétés civiles immobilières familiales ! La plupart sont

[Visualiser l'article](#)

bien connus des administrateurs de biens : ils ne disposent pas de compétences internes de gestion et mandatent des professionnels pour faire gérer leur bien. Ces propriétaires-là sont bien loin des institutions auxquelles pensait Emmanuel Macron : détenteurs d'un ou deux locaux commerciaux, non seulement dans nos métropoles, mais aussi dans nos villes moyennes et nos villages, ils se sont endettés pour les acquérir. Les flux de loyers conditionnent leur capacité de remboursement de crédit, et une fois le bien remboursé, ils comptent sur les loyers pour leur servir de complément de revenu. Ils constituent en particulier de véritables retraites par capitalisation, venant compenser la faiblesse des régimes par répartition. Monsieur Emmanuel Macron semble oublier ces petits investisseurs. À ces propriétaires, l'État n'a rien à demander. Ils feront ce qu'ils peuvent et leur situation n'est pas plus enviable que celle de leurs locataires. Tout au plus peut-on, lorsqu'on est leur conseil et leur gestionnaire, favoriser des accords, avec des stratégies de report d'échéance et de prolongation de baux par exemple pour reporter en fin de contrat une ou deux échéances, ou des plans d'apurement sans pénalité. C'est le discours quasi-comminatoire de l'État qui est choquant.

D'ailleurs, le regard du Président (de la République, NDLR) sur les locataires n'est pas plus louable : il faut distinguer entre des enseignes mondiales réalisant des bénéfices considérables en France et dans bien d'autres pays et des marques fragiles, parfois déjà déséquilibrées au plan financier avant la crise, ou simplement des indépendants à la structure économique normale, en général faiblement capitalisés dans le secteur des services notamment ou le commerce de proximité. Pourquoi un locataire commercial qui est en mesure de payer son loyer ne le paierait-il pas ? Qui plus est, le gouvernement français, avec plus de largesse que ses homologues, a créé le prêt garanti par l'État (PGE), équivalent à 25 % du chiffre d'affaires des entreprises, quelle que soit leur activité ; et ce prêt a vocation à leur permettre justement d'acquitter leurs charges fixes. Des évidences qu'il fallait rappeler, au moment où l'inconséquence et la mauvaise foi dictent à certains acteurs des stratégies condamnables.

Ce n'est pas tout : le propos présidentiel, endossé ensuite par le Premier ministre et le ministre de l'économie et des finances, a contaminé l'immobilier tertiaire et l'immobilier résidentiel. Des sociétés occupant des bureaux, qui poursuivent leur activité en télétravail, exigent des remises et des gratitudes de loyer. Des locataires de logements privés formulent désormais chaque jour des demandes de moratoire ou d'annulation de leur loyer d'habitation, sans raison démontrée. Il n'est pas question de nier que la crise aura des effets qui pourront motiver des actions de soutien le moment venu, au bénéfice de ménages en difficulté, mais là encore, on rappellera une évidence : la créance de loyer, même en ces temps difficiles, doit être privilégiée par les locataires. Ils ne sauraient considérer que cette charge, qui est vitale pour le bailleur, peut n'être pas acquittée sans conséquence.

Une chose est sûre : les propriétaires particuliers, qui confient leur patrimoine aux administrateurs de biens, sont les laissés pour compte de cette crise : ce discours gouvernemental approximatif les met en grande difficulté économique et tend les relations locatives au plus mauvais moment.

**Christophe Tanay, Président de l'Unis**  
**Denis Géniteau, président-adjoint de l'Unis, en charge de la gestion locative**



## Christophe Tanay et Denis Géniteau (Unis) : loyers commerciaux, effet d'annonce, mesures réelles, communication... attention aux amalgames.



Christophe Tanay, président de l'Unis et Denis Géniteau, président-adjoint de l'Unis, en charge de la gestion locative, considèrent que l'annonce, par le Président de la République, sans précision, du « report ou de la suspension des loyers » fait que « nous payons cher cette précipitation ». Leurs explications...

Dans son premier discours à la Nation, le 12 mars 2020, pour lui révéler la gravité de la situation sanitaire et la nécessité du confinement, le Président de la République a annoncé « le report ou la suspension des loyers », sans précision. Il n'a pas mesuré son propos et nous payons cher aujourd'hui cette précipitation, dans la mesure où les dispositions effectives ne permettent en aucun cas un report des loyers. Cette distorsion a généré une situation explosive à plus d'un titre.

L'erreur a d'abord consisté à évoquer des relations locatives comme celles de Daumier, célèbre caricaturiste du 19<sup>ème</sup> siècle, avec de riches propriétaires face à des petits commerçants sans défense ni moyens. Parlons des premiers et parlons des seconds. Les premiers ne sont pas une communauté monochrome et uniforme, constituée seulement de puissantes sociétés foncières dotées de fonds propres abondants et naguère valorisées des milliards d'euros par la Bourse. Certes, ces propriétaires-là existent, à la tête des galeries commerciales des hypermarchés, à la tête d'emplacements numéro 1 dans nos grandes villes. Ils renvoient à l'univers de l'assurance, des mutuelles, des fonds d'investissement, des sociétés civiles de placement immobilier. Ce sont des investisseurs institutionnels. Plusieurs d'entre eux ont d'ailleurs, d'emblée, fait des gestes



solidaires remarquables, et leur puissance financière n'enlève rien à la bienveillance dont ils ont fait preuve. La Compagnie de Phalsbourg a été pionnière, en effaçant pour trois mois les loyers des commerces mis à l'arrêt par le confinement. Pour une poignée d'acteurs de cette sorte, quelques dizaines finalement, combien de particuliers, parfois réunis au sein de sociétés civiles immobilières familiales ! La plupart sont bien connus des administrateurs de biens : ils ne disposent pas de compétences internes de gestion et mandatent des professionnels pour faire gérer leur bien. Ces propriétaires-là sont bien loin des institutions auxquelles pensait Emmanuel Macron : détenteurs d'un ou deux locaux commerciaux, non seulement dans nos métropoles, mais aussi dans nos villes moyennes et nos villages, ils se sont endettés pour les acquérir. Les flux de loyers conditionnent leur capacité de remboursement de crédit, et une fois le bien remboursé, ils comptent sur les loyers pour leur servir de complément de revenu. Ils constituent, en particulier, de véritables retraites par capitalisation, venant compenser la faiblesse des régimes par répartition. Monsieur Emmanuel Macron semble oublier ces petits investisseurs. À ces propriétaires, l'État n'a rien à demander. Ils feront ce qu'ils peuvent et leur situation n'est pas plus enviable que celle de leurs locataires. Tout au plus peut-on, lorsqu'on est leur conseil et leur gestionnaire, favoriser des accords, avec des stratégies de report d'échéance et de prolongation de baux, par exemple, pour reporter en fin de contrat une ou deux échéances, ou des plans d'apurement sans pénalité. C'est le discours quasi-comminatoire de l'État qui est choquant.

D'ailleurs, le regard du Président (de la République, nldr) sur les locataires n'est pas plus louable : il faut distinguer entre des enseignes mondiales réalisant des bénéfices considérables en France et dans bien d'autres pays et des marques fragiles, parfois déjà déséquilibrées au plan financier avant la crise, ou simplement des indépendants à la structure économique normale, en général faiblement capitalisés dans le secteur des services notamment ou le commerce de proximité. Pourquoi un locataire commercial qui est en mesure de payer son loyer ne le paierait-il pas ? Qui plus est, le gouvernement français, avec plus de largesse que ses homologues, a créé le prêt garanti par l'État (PGE), équivalent à 25 % du chiffre d'affaires des entreprises, quelle que soit leur activité ; et ce prêt a vocation à leur permettre justement d'acquitter leurs charges fixes. Des évidences qu'il fallait rappeler, au moment où l'inconséquence et la mauvaise foi dictent à certains acteurs des stratégies condamnables.

Ce n'est pas tout : le propos présidentiel, endossé ensuite par le Premier ministre et le ministre de l'Economie et des Finances, a contaminé l'immobilier tertiaire et l'immobilier résidentiel. Des sociétés occupant des bureaux, qui poursuivent leur activité en télétravail, exigent des remises et des gratitudes de loyer. Des locataires de logements privés formulent désormais chaque jour des demandes de moratoire ou d'annulation de leur loyer d'habitation, sans raison démontrée. Il n'est pas question de nier que la crise aura des effets qui pourront motiver des actions de soutien le moment venu, au bénéfice de ménages en difficulté, mais là encore, on rappellera une évidence : la créance de loyer, même en ces temps difficiles, doit être privilégiée par les locataires. Ils ne sauraient considérer que cette charge, qui est vitale pour le bailleur, peut n'être pas acquittée sans conséquence.

Une chose est sûre : les propriétaires particuliers, qui confient leur patrimoine aux administrateurs de biens, sont les laissés pour compte de cette crise ; ce discours gouvernemental approximatif les met en grande difficulté économique et tend les relations locatives au plus mauvais moment.

**Christophe Tanay, Président de l'Unis**

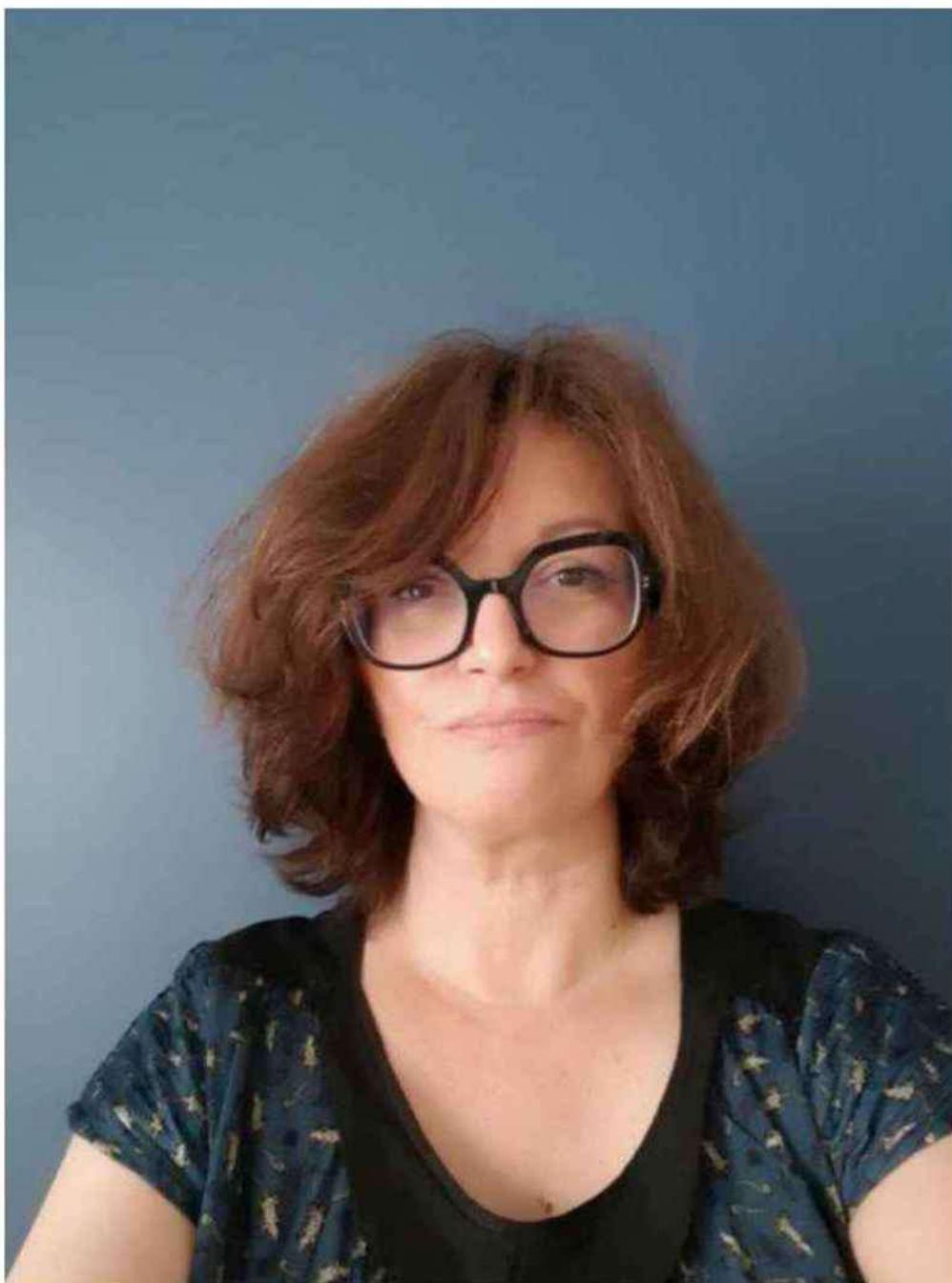
**Denis Géniteau, président-adjoint de l'Unis, en charge de la gestion locative**



Catherine  
Bocquet

Rédactrice en  
chef

[Imprimez l'article](#)





## Christophe Tanay et Denis Géniteau (Unis) : loyers commerciaux, effet d'annonce, mesures réelles, communication... attention aux amalgames.



**Christophe Tanay, président de l'Unis et Denis Géniteau, président-adjoint de l'Unis, en charge de la gestion locative, considèrent que l'annonce, par le Président de la République, sans précision, du « report ou de la suspension des loyers » fait que « nous payons cher cette précipitation ». Leurs explications...**

Dans son premier discours à la Nation, le 12 mars 2020, pour lui révéler la gravité de la situation sanitaire et la nécessité du confinement, le Président de la République a annoncé « le report ou la suspension des loyers », sans précision. Il n'a pas mesuré son propos et nous payons cher aujourd'hui cette précipitation, dans la mesure où les dispositions effectives ne permettent en aucun cas un report des loyers. Cette distorsion a généré une situation explosive à plus d'un titre.

L'erreur a d'abord consisté à évoquer des relations locatives comme celles de Daumier, célèbre caricaturiste du 19ème siècle, avec de riches propriétaires face à des petits commerçants sans défense ni moyens. Parlons des premiers et parlons des seconds. Les premiers ne sont pas une communauté monochrome et uniforme, constituée seulement de puissantes sociétés foncières dotées de fonds propres abondants et naguère valorisées des milliards d'euros par la Bourse. Certes, ces propriétaires-là existent, à la tête des galeries commerciales des hypermarchés, à la tête d'emplacements numéro 1 dans nos grandes villes. Ils renvoient à l'univers de l'assurance, des mutuelles, des fonds d'investissement, des sociétés civiles de placement immobilier. Ce sont des investisseurs institutionnels. Plusieurs d'entre eux ont d'ailleurs, d'emblée, fait des gestes



solidaires remarquables, et leur puissance financière n'enlève rien à la bienveillance dont ils ont fait preuve. La Compagnie de Phalsbourg a été pionnière, en effaçant pour trois mois les loyers des commerces mis à l'arrêt par le confinement. Pour une poignée d'acteurs de cette sorte, quelques dizaines finalement, combien de particuliers, parfois réunis au sein de sociétés civiles immobilières familiales ! La plupart sont bien connus des administrateurs de biens : ils ne disposent pas de compétences internes de gestion et mandatent des professionnels pour faire gérer leur bien. Ces propriétaires-là sont bien loin des institutions auxquelles pensait Emmanuel Macron : détenteurs d'un ou deux locaux commerciaux, non seulement dans nos métropoles, mais aussi dans nos villes moyennes et nos villages, ils se sont endettés pour les acquérir. Les flux de loyers conditionnent leur capacité de remboursement de crédit, et une fois le bien remboursé, ils comptent sur les loyers pour leur servir de complément de revenu. Ils constituent, en particulier, de véritables retraites par capitalisation, venant compenser la faiblesse des régimes par répartition. Monsieur Emmanuel Macron semble oublier ces petits investisseurs. À ces propriétaires, l'État n'a rien à demander. Ils feront ce qu'ils peuvent et leur situation n'est pas plus enviable que celle de leurs locataires. Tout au plus peut-on, lorsqu'on est leur conseil et leur gestionnaire, favoriser des accords, avec des stratégies de report d'échéance et de prolongation de baux, par exemple, pour reporter en fin de contrat une ou deux échéances, ou des plans d'apurement sans pénalité. C'est le discours quasi-comminatoire de l'État qui est choquant.

D'ailleurs, le regard du Président (de la République, nldr) sur les locataires n'est pas plus louable : il faut distinguer entre des enseignes mondiales réalisant des bénéfices considérables en France et dans bien d'autres pays et des marques fragiles, parfois déjà déséquilibrées au plan financier avant la crise, ou simplement des indépendants à la structure économique normale, en général faiblement capitalisés dans le secteur des services notamment ou le commerce de proximité. Pourquoi un locataire commercial qui est en mesure de payer son loyer ne le paierait-il pas ? Qui plus est, le gouvernement français, avec plus de largesse que ses homologues, a créé le prêt garanti par l'État (PGE), équivalent à 25 % du chiffre d'affaires des entreprises, quelle que soit leur activité ; et ce prêt a vocation à leur permettre justement d'acquitter leurs charges fixes. Des évidences qu'il fallait rappeler, au moment où l'inconséquence et la mauvaise foi dictent à certains acteurs des stratégies condamnables.

Ce n'est pas tout : le propos présidentiel, endossé ensuite par le Premier ministre et le ministre de l'Économie et des Finances, a contaminé l'immobilier tertiaire et l'immobilier résidentiel. Des sociétés occupant des bureaux, qui poursuivent leur activité en télétravail, exigent des remises et des gratitudes de loyer. Des locataires de logements privés formulent désormais chaque jour des demandes de moratoire ou d'annulation de leur loyer d'habitation, sans raison démontrée. Il n'est pas question de nier que la crise aura des effets qui pourront motiver des actions de soutien le moment venu, au bénéfice de ménages en difficulté, mais là encore, on rappellera une évidence : la créance de loyer, même en ces temps difficiles, doit être privilégiée par les locataires. Ils ne sauraient considérer que cette charge, qui est vitale pour le bailleur, peut n'être pas acquittée sans conséquence.

Une chose est sûre : les propriétaires particuliers, qui confient leur patrimoine aux administrateurs de biens, sont les laissés pour compte de cette crise ; ce discours gouvernemental approximatif les met en grande difficulté économique et tend les relations locatives au plus mauvais moment.

**Christophe Tanay, Président de l'Unis**

**Denis Géniteau, président-adjoint de l'Unis, en charge de la gestion locative**



Catherine  
Bocquet

Rédactrice en  
chef





## Loyers commerciaux : Effet d'annonce, mesures réelles, communication ... attention aux amalgames !

Christophe Tanay, Président de l'Unis, et Denis Geniteau, Président-adjoint de l'Unis, en charge de la Gestion locative, rappellent que les propriétaires particuliers, qui confient leur patrimoine aux administrateurs de biens, sont les laissés pour compte de cette crise !



Dans son premier discours à la Nation, le 12 mars 2020, pour lui révéler la gravité de la situation sanitaire et la nécessité du confinement, le Président de la République a annoncé « le report ou la suspension des loyers », sans précision. Il n'a pas mesuré son propos et nous payons cher aujourd'hui cette précipitation, dans la mesure où les dispositions effectives ne permettent en aucun cas un report des loyers. Cette distorsion a généré une situation explosive à plus d'un titre.

L'erreur a d'abord consisté à évoquer des relations locatives comme celles de Daumier, célèbre caricaturiste du XIX e siècle, avec de riches propriétaires face à des petits commerçants sans défense ni moyens. Parlons des premiers et parlons des seconds. Les premiers ne sont pas une communauté monochrome et uniforme, constituée seulement de puissantes sociétés foncières dotées de fonds propres abondants et naguère valorisées des milliards d'euros par la Bourse. Certes, ces propriétaires-là existent, à la tête des galeries commerciales des hypermarchés, à la tête d'emplacements numéro 1 dans nos grandes villes. Ils renvoient à l'univers de l'assurance, des mutuelles, des fonds d'investissement, des sociétés civiles de placement immobilier.

Ce sont des investisseurs institutionnels

[Visualiser l'article](#)

Plusieurs d'entre eux ont d'ailleurs, d'emblée, fait des gestes solidaires remarquables, et leur puissance financière n'enlève rien à la bienveillance dont ils ont fait preuve. La Compagnie de Phalsbourg a été pionnière, en effaçant pour trois mois les loyers des commerces mis à l'arrêt par le confinement. Pour une poignée d'acteurs de cette sorte, quelques dizaines finalement, combien de particuliers, parfois réunis au sein de sociétés civiles immobilières familiales ! La plupart sont bien connus des administrateurs de biens : ils ne disposent pas de compétences internes de gestion et mandatent des professionnels pour faire gérer leur bien. Ces propriétaires-là sont bien loin des institutions auxquelles pensait Emmanuel Macron : détenteurs d'un ou deux locaux commerciaux, non seulement dans nos métropoles, mais aussi dans nos villes moyennes et nos villages, ils se sont endettés pour les acquérir. Les flux de loyers conditionnent leur capacité de remboursement de crédit, et une fois le bien remboursé, ils comptent sur les loyers pour leur servir de complément de revenu. Ils constituent en particulier de véritables retraites par capitalisation, venant compenser la faiblesse des régimes par répartition.

Monsieur Emmanuel Macron semble oublier ces petits investisseurs

À ces propriétaires, l'État n'a rien à demander. Ils feront ce qu'ils peuvent et leur situation n'est pas plus enviable que celle de leurs locataires. Tout au plus peut-on, lorsqu'on est leur conseil et leur gestionnaire, favoriser des accords, avec des stratégies de report d'échéance et de prolongation de baux par exemple pour reporter en fin de contrat une ou deux échéances, ou des plans d'apurement sans pénalité. C'est le discours quasi-comminatoire de l'État qui est choquant.

D'ailleurs, le regard du Président sur les locataires n'est pas plus louable : il faut distinguer entre des enseignes mondiales réalisant des bénéfices considérables en France et dans bien d'autres pays et des marques fragiles, parfois déjà déséquilibrées au plan financier avant la crise, ou simplement des indépendants à la structure économique normale, en général faiblement capitalisés dans le secteur des services notamment ou le commerce de proximité. Pourquoi un locataire commercial qui est en mesure de payer son loyer ne le paierait-il pas ? Qui plus est, le gouvernement français, avec plus de largesse que ses homologues, a créé le prêt garanti par l'État (PGE), équivalent à 25% du chiffre d'affaires des entreprises, quelle que soit leur activité ; et ce prêt a vocation à leur permettre justement d'acquitter leurs charges fixes. Des évidences qu'il fallait rappeler, au moment où l'inconséquence et la mauvaise foi dictent à certains acteurs des stratégies condamnables.

Ce n'est pas tout : le propos présidentiel, endossé ensuite par le Premier ministre et le ministre de l'économie et des finances, a contaminé l'immobilier tertiaire et l'immobilier résidentiel. Des sociétés occupant des bureaux, qui poursuivent leur activité en télétravail, exigent des remises et des gratitudes de loyer. Des locataires de logements privés formulent désormais chaque jour des demandes de moratoire ou d'annulation de leur loyer d'habitation, sans raison démontrée. Il n'est pas question de nier que la crise aura des effets qui pourront motiver des actions de soutien le moment venu, au bénéfice de ménages en difficulté, mais là encore, on rappellera une évidence : la créance de loyer, même en ces temps difficiles, doit être privilégiée par les locataires. Ils ne sauraient considérer que cette charge, qui est vitale pour le bailleur, peut n'être pas acquittée sans conséquence.

Une chose est sûre : les propriétaires particuliers, qui confient leur patrimoine aux administrateurs de biens, sont les laissés pour compte de cette crise : ce discours gouvernemental approximatif les met en grande difficulté économique et tend les relations locatives au plus mauvais moment.

www.journaldelagence.com

Pays : France

Dynamisme : 1



Page 3/3

[Visualiser l'article](#)

# ORDONNANCE DU 22 AVRIL



## Copropriétés : le gouvernement corrige son ordonnance et prolonge encore les mandats de syndic



Busà Photography / Getty Images

Pour éviter que des copropriétés se retrouvent sans syndic à cause du confinement, le gouvernement avait permis de prolonger les contrats devant expirer entre le 12 mars et le 23 juin. Sauf que la plupart prendront fin au 30 juin... Une nouvelle ordonnance vient rectifier le tir.

Les copros face au Covid-19, suite et fin. En raison du confinement, les assemblées générales de copropriétaires ne peuvent bien évidemment pas se tenir. Or, le deuxième trimestre est justement la période durant laquelle ces réunions se tiennent. La majorité des copropriétés arrêtant leur situation comptable au 31 décembre et la loi prévoyant que le budget prévisionnel doit être voté dans les 6 mois suivants, des centaines de milliers d'AG devaient se tenir avant le 30 juin 2020. 350.000, pour être précis, selon les estimations de la Fédération nationale de l'immobilier. Pour éviter que certains mandats de syndic n'expirerent durant la période et que des copros ne se retrouvent sans gestionnaire, le gouvernement avait pris des mesures par ordonnance, permettant des prolongations automatiques des contrats en cours... Sauf que celles-ci se sont révélées incomplètes. L'exécutif rectifie donc le tir ce mercredi 22 avril, avec la présentation d'un nouveau texte en Conseil des ministres.

Prolongation des mandats jusqu'à 2 mois après l'état d'urgence

Pour permettre un report serein de toutes les AG, l'ordonnance du 25 mars 2020 avait permis la prolongation rétroactive de 6 mois des contrats de syndic arrivant à expiration. Problème : la majorité des mandats visés



[Visualiser l'article](#)

par cette texte n'entraient pas dans son champ d'application... pour 7 malheureux petits jours ! En effet, le prolongement des mandats ne s'appliquait initialement qu'aux contrats expirant entre le 12 mars et le 23 juin 2020 (un mois après la levée prévue de l'état d'urgence sanitaire). Mais, de leur côté, les mandats prennent généralement fin autour du 30 juin, les syndics calant l'échéance de leur contrat sur la date d'AG prévue par les copropriétaires. Selon l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis), près de 200.000 contrats étaient concernés...

Dans ces conditions, les gestionnaires de copropriétés dont le mandat aurait expiré après le 23 juin n'auraient pas été reconduits et ils auraient dû organiser des milliers d'assemblées générales en l'espace d'une semaine. Mission impossible. Alerté par les professionnels du secteur, le gouvernement a donc corrigé sa première ordonnance et la complète par une seconde, présentée ce mercredi 22 avril en Conseil des ministres. "Compte tenu du délai nécessaire à l'organisation d'une assemblée générale (...), il s'avère nécessaire d'inclure dans le dispositif de prolongation les contrats qui arrivent à expiration au cours d'une période de deux mois suivant la cessation de l'état d'urgence sanitaire", fait état le rapport accompagnant l'ordonnance du jour.

#### Rémunération au proratas de la durée de renouvellement

Ainsi, tous les contrats de syndic qui auraient pris (ou prendront) fin entre le 12 mars et le 23 juillet seront prolongés jusqu'à la prise d'effet du prochain contrat. Le délai dans lequel cette prise d'effet devra intervenir a par ailleurs été porté de 6 à 8 mois suivant la fin de l'état d'urgence, pour permettre aux syndics et aux copropriétaires de s'organiser. Enfin, le texte précise les conditions de rémunération du syndic, durant toute la période. Celle-ci doit suivre les termes du contrat qui doit expirer, au prorata de la durée de son renouvellement.

fr.finance.yahoo.com

Pays : France

Dynamisme : 434



Page 1/2

[Visualiser l'article](#)

## Copropriétés : le gouvernement corrige son ordonnance et prolonge encore les mandats de syndic

**Capital.fr**

Capital



Les copros face au Covid-19, suite et fin. En raison du confinement, les assemblées générales de copropriétaires ne peuvent bien évidemment pas se tenir. Or, le deuxième trimestre est justement la période durant laquelle ces réunions se tiennent. La majorité des copropriétés arrêtant leur situation comptable au 31 décembre et la loi prévoyant que le budget prévisionnel doit être voté dans les 6 mois suivants, des centaines de milliers d'AG devaient se tenir avant le 30 juin 2020. 350.000, pour être précis, selon les estimations de la Fédération nationale de l'immobilier. Pour éviter que certains mandats de syndic n'expirent durant la période et que des copros ne se retrouvent sans gestionnaire, le gouvernement avait pris des mesures par ordonnance, permettant des prolongations automatiques des contrats en cours... Sauf que celles-ci se sont révélées incomplètes. L'exécutif rectifie donc le tir ce mercredi 22 avril, avec la présentation d'un nouveau texte en Conseil des ministres.

[Visualiser l'article](#)

## Prolongation des mandats jusqu'à 2 mois après l'état d'urgence

Pour permettre un report serein de toutes les AG, l'ordonnance du 25 mars 2020 avait permis la prolongation rétroactive de 6 mois des contrats de syndic arrivant à expiration. Problème : la majorité des mandats visés par cette texte n'entraient pas dans son champ d'application... pour 7 malheureux petits jours ! En effet, le prolongement des mandats ne s'appliquait initialement qu'aux contrats expirant entre le 12 mars et le 23 juin 2020 (un mois après la levée prévue de l'état d'urgence sanitaire). Mais, de leur côté, les mandats prennent généralement fin autour du 30 juin, les syndics calant l'échéance de leur contrat sur la date d'AG prévue par les copropriétaires. Selon l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis), près de 200.000 contrats étaient concernés...

Dans ces conditions, les gestionnaires de copropriétés dont le mandat

(...) Cliquez ici pour voir la suite

## L'ordonnance "sécurise la gouvernance des copropriétés", pour l'Unis



Immobilier copropriétés © F.L. pour Batiactu

**CONTRATS DE SYNDICS.** En corrigeant et en complétant l'ordonnance du 25 mars qui prolonge les contrats de syndicats et les mandats de conseils syndicaux, l'ordonnance présentée le 22 avril en conseil des ministres rassure visiblement la profession, représentée par l'Unis.

Au lendemain de la présentation en conseil des ministres, le 22 avril, de l'ordonnance corrigeant les mesures adoptées en urgence le 25 mars en matière de renouvellement des contrats de syndicats de copropriétés, l'Unis, organisation de professionnels de l'immobilier, salue " *une ordonnance qui reconnaît le travail des syndicats et sécurise la gouvernance des copropriétés*".



www.batiactu.com

Pays : France

Dynamisme : 5



[Visualiser l'article](#)

Premier élément de satisfaction : les AG de copropriété qui n'ont pu se tenir depuis le 12 mars seront convoquées au plus tard 8 mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire. C'est deux mois de plus donnés aux copropriétés pour se réunir, par rapport à l'ordonnance du 25 mars. Deuxième élément : les contrats de syndic qui devaient expirer pendant la période d'interdiction des réunions (entre le 12 mars et un délai de 2 mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire) sont automatiquement renouvelés. L'ordonnance précédente n'ajoutait qu'un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire (prévue le 24 mai). Une mesure qui *"insécurisait la profession"*, a reconnu le ministre chargé du Logement, Julien Denormandie, dans une , car de nombreux contrats expiraient fin juin. La date butoir du 24 juin était donc inadaptée.

#### Rémunération identique

Les contrats de syndics et les mandats des conseils syndicaux arrivant à échéance entre le 12 mars et le 24 juillet sont donc renouvelés jusqu'à maximum 8 mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire, délai pendant lequel une nouvelle AG devra s'être tenue. L'ordonnance fixe, enfin, la rémunération du contrat temporairement renouvelé : elle est identique aux conditions du contrat initial, au prorata de la durée de renouvellement.

#### **"Les services instructeurs doivent continuer à instruire", demandent les architectes**

Les architectes, par la voix de l' Union nationale des syndicats français d'architectes (Unsfra), contactée par *Batiactu*, apprécient les derniers travaux gouvernementaux pour corriger les défauts de la première ordonnance du 25 mars. *"Ils ont neutralisé 15 jours par rapport au confinement, au lieu de un mois et demi"*, nous explique un porte parole de l'organisation. *"Mais ce que nous demandons, c'est que les services instructeurs continuent à instruire les demandes d'autorisations administratives et demandent aux maires de réceptionner les dossiers."* En effet, d'après l'Unsfra, même lorsque des services instructeurs travaillent, *"les maires ne veulent plus donner de récépissé de dépôt, ce qui constitue la date de démarrage de l'instruction"*. De quoi créer un embouteillage des demandes le 11 mai 2020, date envisagée pour le déconfinement. Des services d'État décentralisés de type architectes des bâtiments de France ou services d'accessibilité, peu actifs, freineraient également les instruction en cours.

Sur ce dernier point, l'Unis souligne *"l'effort qui est ainsi consenti par les syndicats professionnels. En effet, la période de confinement a généré un surcroît significatif de travail : réorganisation des équipes pour maintenir un niveau de service et de communication identiques malgré les contraintes liées aux restrictions de circulation et aux mesures sanitaires, investissements informatiques pour massifier le télétravail, préparation et coût de la mise en place des mesures de déconfinement et des équipements de sécurité. Ces coûts imprévus sont supportés par les entreprises et ne sont pas répercutés sur les copropriétaires"*.

argent.boursier.com

Pays : France

Dynamisme : 1



Page 1/2

[Visualiser l'article](#)

## Coronavirus : les mandats des syndics sont de nouveau prolongés



Boursier.com

Les mandats des syndics de copropriété, dont le renouvellement est bloqué du fait du confinement lié à la crise du coronavirus, seront prolongés d'un mois supplémentaire. C'est ce qu'a décidé le gouvernement, au vu du délai nécessaire à l'organisation d'une assemblée générale (AG) de copropriétaires et du nombre d'assemblées générales à organiser.

Jusqu'à fin janvier 2021

Fin mars, l'exécutif avait acté la prolongation des mandats des syndics qui devaient expirer entre le 12 mars et le 24 juin, soit un mois après la fin prévue de l'état d'urgence sanitaire. Ils étaient prolongés, jusqu'à la tenue d'une assemblée générale, au maximum six mois après l'état d'urgence. Désormais, une ordonnance du 22 avril les fait courir jusqu'à deux mois après l'état d'urgence, soit le 24 juillet, et pourront être prolongés jusqu'à

argent.boursier.com

Pays : France

Dynamisme : 1

[Visualiser l'article](#)

huit mois, contre six mois depuis la précédente ordonnance, ce qui porte à fin janvier 2021 la potentielle prolongation de certains mandats.

#### Surcroît de travail

La rémunération des syndics se fera au prorata du tarif prévu par le contrat existant, en fonction du temps de prolongation. Dans un communiqué, l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) « *tient à souligner l'effort qui est ainsi consenti par les syndicats professionnels. En effet, la période de confinement a généré un surcroît significatif de travail : réorganisation des équipes pour maintenir un niveau de service et de communication identiques malgré les contraintes liées aux restrictions de circulation et aux mesures sanitaires, investissements informatiques pour massifier le télétravail, préparation et coût de la mise en place des mesures de déconfinement et des équipements de sécurité* ». Des coûts imprévus qui sont « *supportés par les entreprises et ne sont pas répercutés sur les copropriétaires* », selon l'organisation.



IMMOBILIER > ACTEURS ET MÉTIERS

## L'ordonnance "sécurise la gouvernance des copropriétés", pour l'Unis

Basile Delacorne, avec F.L., le 23/04/2020 à 14:22



Immobilier copropriétés © F.L. pour Batiactu

**CONTRATS DE SYNDICS.** En corrigeant et en complétant l'ordonnance du 25 mars qui prolonge les contrats de syndics et les mandats de conseils syndicaux, l'ordonnance présentée le 22 avril en conseil des ministres rassure visiblement la profession, représentée par l'Unis.

Au lendemain de la présentation en conseil des ministres, le 22 avril, de l'ordonnance corrigeant les mesures adoptées en urgence le 25 mars en matière de renouvellement des contrats de syndics de copropriétés, l'Unis, organisation de professionnels de l'immobilier, salue "une ordonnance qui reconnaît le travail des syndics et sécurise la gouvernance des copropriétés".

Premier élément de satisfaction : les AG de copropriété qui n'ont pu se tenir depuis le 12 mars seront convoquées au plus tard 8 mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire. C'est deux mois de plus donnés aux copropriétés pour se réunir, par rapport à l'ordonnance du 25 mars. Deuxième élément : les contrats de syndic qui devaient expirer pendant la période d'interdiction des réunions (entre le 12 mars et un délai de 2 mois



après la cessation de l'état d'urgence sanitaire) sont automatiquement renouvelés. L'ordonnance précédente n'ajoutait qu'un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire (prévue le 24 mai). Une mesure qui "insécurisait la profession", a reconnu le ministre chargé du Logement, Julien Denormandie, dans une [interview à Batiactu](https://www.batiactu.com/edito/il-faut-maintenant-continuer-a-delivrer-permis-construire-59387.php), car de nombreux contrats expiraient fin juin. La date butoir du 24 juin était donc inadaptée.

## Rémunération Identique

Les contrats de syndics et les mandats des conseils syndicaux arrivant à échéance entre le 12 mars et le 24 juillet sont donc renouvelés jusqu'à maximum 8 mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire, délai pendant lequel une nouvelle AG devra s'être tenue. L'ordonnance fixe, enfin, la rémunération du contrat temporairement renouvelé : elle est identique aux conditions du contrat initial, au prorata de la durée de renouvellement.

**À LIRE AUSSI** "Nous travaillons déjà au contenu d'un plan de relance". J.Denormandie

[Report des AG : le gouvernement veut éviter les copropriétés sans syndics](#)

## "Les services instructeurs doivent continuer à instruire", demandent les architectes

Les architectes, par la voix de l'Union nationale des syndicats français d'architectes (Unfsa), contactée par *Batiactu*, apprécient les derniers travaux gouvernementaux pour corriger les défauts de la première ordonnance du 25 mars. "Ils ont neutralisé 15 jours par rapport au confinement, au lieu de un mois et demi", nous explique un porte parole de l'organisation. "Mais ce que nous demandons, c'est que les services instructeurs continuent à instruire les demandes d'autorisations administratives et demandent aux maires de réceptionner les dossiers." En effet, d'après l'Unfsa, même lorsque des services instructeurs travaillent, "les maires ne veulent plus donner de récépissé de dépôt, ce qui constitue la date de démarrage de l'instruction". De quoi créer un embouteillage des demandes le 11 mai 2020, date envisagée pour le déconfinement. Des services d'État décentralisés de type architectes des bâtiments de France ou services d'accessibilité, peu actifs, freineraient également les instruction en cours.

Sur ce dernier point, l'Unis souligne "l'effort qui est ainsi consenti par les syndics professionnels. En effet, la période de confinement a généré un surcroît significatif de travail : réorganisation des équipes pour maintenir un niveau de service et de communication identiques malgré les contraintes liées aux restrictions de circulation et aux mesures sanitaires, investissements informatiques pour massifier le télétravail, préparation et coût de la mise en place des mesures de déconfinement et des équipements de sécurité. Ces coûts imprévus sont supportés par les entreprises et ne sont pas répercutés sur les copropriétaires".



## Copropriété : une ordonnance qui reconnaît le travail des syndicats et sécurise la gouvernance

Christophe Tanay, président de l'Unis, se félicite de l'ordonnance du 22 avril 2020 qui, tenant compte de l'impossibilité de réunir les Assemblées Générales de copropriété pendant le confinement, prolonge les contrats de syndic et les mandats des conseils syndicaux.



Une ordonnance du 22 avril 2020 portant diverses mesures prises pour faire face à l'épidémie de covid-19 a été publiée au Journal Officiel de ce 23 avril. Son article 1<sup>er</sup> vise le régime des copropriétés. Cette ordonnance modifie et complète celle du 25 mars.

Pour Christophe Tanay, président de l'Unis, « l'ordonnance accompagne le travail intense des syndicats et des gestionnaires, qui n'a jamais cessé depuis le début de la crise ».

### Les Assemblées Générales

Les Assemblées Générales de copropriété qui n'ont pu se tenir depuis le 12 mars seront convoquées au plus tard 8 mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire.

### Les contrats de syndic

Faute de réunion des Assemblées Générales, les contrats de syndic qui devaient expirer pendant la période d'interdiction des réunions (entre le 12 mars et un délai de 2 mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire) sont « renouvelés » jusqu'à maximum 8 mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire. L'Assemblée Générale devra impérativement se tenir dans ce délai pour désigner le syndic. L'ordonnance fixe la rémunération du contrat temporairement renouvelé : elle est identique aux conditions du contrat initial, au prorata de la durée de renouvellement.

### La rémunération est inchangée

L'Unis tient à souligner l'effort qui est ainsi consenti par les syndicats professionnels. En effet, la période de confinement a généré un surcroît significatif de travail : réorganisation des équipes pour maintenir un niveau de service et de communication identiques malgré les contraintes liées aux restrictions de circulation et aux mesures sanitaires, investissements informatiques pour massifier le télétravail, préparation et coût de la mise en place des mesures de déconfinement et des équipements de sécurité. Ces coûts imprévus sont supportés par les entreprises et ne sont pas répercutés sur les copropriétaires.

www.journaldelagence.com

Pays : France

Dynamisme : 1



[Visualiser l'article](#)

### Les conseils syndicaux

Idem, faute de réunion des Assemblées Générales, les mandats des conseils syndicaux qui devaient expirer pendant le confinement (après le 12 mars) sont « renouvelés » jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.



## Coronavirus : les mandats des syndicats sont de nouveau prolongés

### Une nouvelle ordonnance décale d'un mois l'échéance de ces mandats.

Les mandats des syndicats de copropriété, dont le renouvellement est bloqué du fait du confinement lié à la crise du coronavirus, seront prolongés d'un mois supplémentaire. C'est ce qu'a décidé le gouvernement, au vu du délai nécessaire à l'organisation d'une assemblée générale (AG) de copropriétaires et du nombre d'assemblées générales à organiser.

### Jusqu'à fin janvier 2021

Fin mars, l'exécutif avait acté la prolongation des mandats des syndicats qui devaient expirer entre le 12 mars et le 24 juin, soit un mois après la fin prévue de l'état d'urgence sanitaire. Ils étaient prolongés, jusqu'à la tenue d'une assemblée générale, au maximum six mois après l'état d'urgence. Désormais, une ordonnance du 22 avril les fait courir jusqu'à deux mois après l'état d'urgence, soit le 24 juillet, et pourront être prolongés jusqu'à huit mois, contre six mois depuis la précédente ordonnance, ce qui porte à fin janvier 2021 la potentielle prolongation de certains mandats.

### Surcroît de travail

La rémunération des syndics se fera au prorata du tarif prévu par le contrat existant, en fonction du temps de prolongation. Dans un communiqué, l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) « tient à souligner l'effort qui est ainsi consenti par les syndicats professionnels. En effet, la période de confinement a généré un surcroît significatif de travail : réorganisation des équipes pour maintenir un niveau de service et de communication identiques malgré les contraintes liées aux restrictions de circulation et aux mesures sanitaires, investissements informatiques pour massifier le télétravail, préparation et coût de la mise en place des mesures de déconfinement et des équipements de sécurité ». Des coûts imprévus qui sont « supportés par les entreprises et ne sont pas répercutés sur les copropriétaires », selon l'organisation.



## Coronavirus : de nouvelles mesures sur la copropriété

Une deuxième ordonnance allonge les délais pendant lesquels les contrats de syndics peuvent être prolongés et précise les conditions de rémunération de ces derniers.



Le confinement a empêché la tenue des assemblées de copropriétaires et le renouvellement des syndics  
Gabriel Sanchez/PhotoAlto / GraphicObsession

Le confinement imposé à partir du 14 mars , puis l'entrée en vigueur, le 24 mars, de l'état d'urgence sanitaire lié à l'épidémie de Covid-19, ayant interdit les assemblées générales de copropriétaires, censées, pour certaines, désigner de nouveaux syndics, le conseil des ministres du mercredi 22 avril a adopté une nouvelle ordonnance (N° 2020-460) , qui permet à ceux dont le mandat devait expirer de poursuivre leur mission.

[Visualiser l'article](#)

Cette nouvelle ordonnance, proposée par le ministère en charge de la ville et du logement, modifie et complète celle du 25 mars 2020 (N° 2020-304), en tenant compte de certaines remarques formulées par nombre d'observateurs, notamment l'association Consommation, logement et cadre de vie (CLCV) et le Groupe de recherches en copropriété (Grecco).

L'ordonnance du 25 mars fixait une période pendant laquelle les contrats de syndic ayant pris fin seraient automatiquement renouvelés : celle-ci s'étendait du 12 mars au 24 juin (soit un mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire). Le Grecco a fait valoir que « *la plupart des assemblées générales (...) ont à statuer sur des mandats arrivant à échéance le 30 juin 2020* ».

La loi sur la copropriété imposant un délai de vingt et un jours entre la première présentation de la lettre recommandée de convocation à l'assemblée générale et la tenue de celle-ci, les syndicats dont les mandats se termineraient le 30 juin devraient envoyer des milliers de courriers, entre la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit le 24 mai, et le début du mois de juin, ce qui serait « *matériellement impossible* ».

#### Conseils syndicaux

L'ordonnance du 22 avril précise donc que la période se terminera à « *l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date de la cessation de l'état d'urgence sanitaire* », soit le 24 juillet. Les mandats des syndicats devant être prolongés jusqu'à la « *prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine assemblée générale* », l'ordonnance précise que cette prise d'effet « *intervient au plus tard huit mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire* » ( au lieu de six précédemment). Soit le 24 janvier 2021 (au lieu du 24 novembre 2020). Au terme de cette période, le contrat renouvelé prend fin de plein droit, même si aucun nouveau contrat n'est voté.

L'ordonnance applique le même dispositif aux mandats des conseils syndicaux, dont, précise le rapport au président de la République qui l'accompagne, « *le maintien est indispensable au contrôle de la bonne gestion du syndic* ». La CLCV avait considéré que le silence de la première ordonnance sur ce point constituait un « *oubli inacceptable* ».

L'association de consommateurs avait également déploré que l'ordonnance décide de « *renouveler dans les mêmes termes* » le mandat du syndic, plutôt que de le « *prolonger* », le choix du mot « *renouvellement* » pouvant signifier une « *reconduction de la rémunération du syndic, pour une durée pourtant bien inférieure* ». L'ordonnance du 22 avril précise que « *la rémunération forfaitaire du syndic est déterminée selon les termes du contrat qui expire ou a expiré, au prorata de la durée de son renouvellement* ».

L'Union des syndicats de l'immobilier s'est dite, le 23 avril, « *rassurée* » par ce texte qui « *reconnaît le travail des syndicats et sécurise la gouvernance* ». Elle précise que la période du confinement a « *généré* » des coûts supplémentaires (mise en place du télétravail, réorganisation des équipes) qui « *ne sont pas répercutés sur les copropriétaires* ».



## Coronavirus : de nouvelles mesures sur la copropriété

**Une deuxième ordonnance allonge les délais pendant lesquels les contrats de syndics peuvent être prolongés et précise les conditions de rémunération de ces derniers.**



© Fournis par Le Monde Le confinement a empêché la tenue des assemblées de copropriétaires et le renouvellement des syndics

Le confinement imposé à partir du 14 mars, puis l'entrée en vigueur, le 24 mars, de l'état d'urgence sanitaire lié à l'épidémie de Covid-19, ayant interdit les assemblées générales de copropriétaires, censées, pour certaines, désigner de nouveaux syndics, le conseil des ministres du mercredi 22 avril a adopté une nouvelle ordonnance (N° 2020-460), qui permet à ceux dont le mandat devait expirer de poursuivre leur mission.

Cette nouvelle ordonnance, proposée par le ministère en charge de la ville et du logement, modifie et complète celle du 25 mars 2020 (N° 2020-304), en tenant compte de certaines remarques formulées par nombre d'observateurs, notamment l'association Consommation, logement et cadre de vie (CLCV) et le Groupe de recherches en copropriété (Grecco).

[Visualiser l'article](#)

L'ordonnance du 25 mars fixait une période pendant laquelle les contrats de syndicats ayant pris fin seraient automatiquement renouvelés : celle-ci s'étendait du 12 mars au 24 juin (soit un mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire). Le Grecco a fait valoir que « la plupart des assemblées générales (...) ont à statuer sur des mandats arrivant à échéance le 30 juin 2020 ».

La loi sur la copropriété imposant un délai de vingt et un jours entre la première présentation de la lettre recommandée de convocation à l'assemblée générale et la tenue de celle-ci, les syndicats dont les mandats se termineraient le 30 juin devraient envoyer des milliers de courriers, entre la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit le 24 mai, et le début du mois de juin, ce qui serait « matériellement impossible ».

#### Conseils syndicaux

L'ordonnance du 22 avril précise donc que la période se terminera à « l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date de la cessation de l'état d'urgence sanitaire », soit le 24 juillet. Les mandats des syndicats devant être prolongés jusqu'à la « prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine assemblée générale », l'ordonnance précise que cette prise d'effet « intervient au plus tard huit mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire » (au lieu de six précédemment). Soit le 24 janvier 2021 (au lieu du 24 novembre 2020). Au terme de cette période, le contrat renouvelé prend fin de plein droit, même si aucun nouveau contrat n'est voté.

L'ordonnance applique le même dispositif aux mandats des conseils syndicaux, dont, précise le rapport au président de la République qui l'accompagne, « le maintien est indispensable au contrôle de la bonne gestion du syndic ». La CLCV avait considéré que le silence de la première ordonnance sur ce point constituait un « oubli inacceptable ».

L'association de consommateurs avait également déploré que l'ordonnance décide de « renouveler dans les mêmes termes » le mandat du syndic, plutôt que de le « prolonger », le choix du mot « renouvellement » pouvant signifier une « reconduction de la rémunération du syndic, pour une durée pourtant bien inférieure ». L'ordonnance du 22 avril précise que « la rémunération forfaitaire du syndic est déterminée selon les termes du contrat qui expire ou a expiré, au prorata de la durée de son renouvellement ».

**L'Union des syndicats de l'immobilier** s'est dite, le 23 avril, « rassurée » par ce texte qui « reconnaît le travail des syndicats et sécurise la gouvernance ». Elle précise que la période du confinement a « généré » des coûts supplémentaires (mise en place du télétravail, réorganisation des équipes) qui « ne sont pas répercutés sur les copropriétaires ».



## Immobilier Coronavirus : de nouvelles mesures sur la copropriété

**Une deuxième ordonnance allonge les délais pendant lesquels les contrats de syndics peuvent être prolongés et précise les conditions de rémunération de ces derniers.**



© Fournis par Le Monde Le confinement a empêché la tenue des assemblées de copropriétaires et le renouvellement des syndics

Le confinement imposé à partir du 14 mars, puis l'entrée en vigueur, le 24 mars, de l'état d'urgence sanitaire lié à l'épidémie de Covid-19, ayant interdit les assemblées générales de copropriétaires, censées, pour certaines, désigner de nouveaux syndics, le conseil des ministres du mercredi 22 avril a adopté une nouvelle ordonnance (N° 2020-460), qui permet à ceux dont le mandat devait expirer de poursuivre leur mission.

Cette nouvelle ordonnance, proposée par le ministère en charge de la ville et du logement, modifie et complète celle du 25 mars 2020 (N° 2020-304), en tenant compte de certaines remarques formulées par nombre d'observateurs, notamment l'association Consommation, logement et cadre de vie (CLCV) et le Groupe de recherches en copropriété (Grecco).

Coronavirus : des questions en suspens après l'ordonnance sur la copropriété



L'ordonnance du 25 mars fixait une période pendant laquelle les contrats de syndicats ayant pris fin seraient automatiquement renouvelés : celle-ci s'étendait du 12 mars au 24 juin (soit un mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire). Le Grecco a fait valoir que « la plupart des assemblées générales (...) ont à statuer sur des mandats arrivant à échéance le 30 juin 2020 ».

La loi sur la copropriété imposant un délai de vingt et un jours entre la première présentation de la lettre recommandée de convocation à l'assemblée générale et la tenue de celle-ci, les syndicats dont les mandats se termineraient le 30 juin devraient envoyer des milliers de courriers, entre la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit le 24 mai, et le début du mois de juin, ce qui serait « matériellement impossible ».

#### Conseils syndicaux

L'ordonnance du 22 avril précise donc que la période se terminera à « l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date de la cessation de l'état d'urgence sanitaire », soit le 24 juillet. Les mandats des syndicats devant être prolongés jusqu'à la « prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine assemblée générale », l'ordonnance précise que cette prise d'effet « intervient au plus tard huit mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire » (au lieu de six précédemment). Soit le 24 janvier 2021 (au lieu du 24 novembre 2020). Au terme de cette période, le contrat renouvelé prend fin de plein droit, même si aucun nouveau contrat n'est voté.

L'ordonnance applique le même dispositif aux mandats des conseils syndicaux, dont, précise le rapport au président de la République qui l'accompagne, « le maintien est indispensable au contrôle de la bonne gestion du syndic ». La CLCV avait considéré que le silence de la première ordonnance sur ce point constituait un « oubli inacceptable ».

#### Les nouvelles règles pour conclure un achat immobilier pendant le confinement

L'association de consommateurs avait également déploré que l'ordonnance décide de « renouveler dans les mêmes termes » le mandat du syndic, plutôt que de le « prolonger », le choix du mot « renouvellement » pouvant signifier une « reconduction de la rémunération du syndic, pour une durée pourtant bien inférieure ». L'ordonnance du 22 avril précise que « la rémunération forfaitaire du syndic est déterminée selon les termes du contrat qui expire ou a expiré, au prorata de la durée de son renouvellement ».

L'Union des syndicats de l'immobilier s'est dite, le 23 avril, « rassurée » par ce texte qui « reconnaît le travail des syndicats et sécurise la gouvernance ». Elle précise que la période du confinement a « généré » des coûts supplémentaires (mise en place du télétravail, réorganisation des équipes) qui « ne sont pas répercutés sur les copropriétaires ».



## Covid-19 : Que change l'ordonnance du 22 avril pour votre copropriété ?

Par SweetRédaction

L'ordonnance du 22 avril tient compte de l'impossibilité de réunir les Assemblées Générales de copropriété pendant la crise sanitaire, prolonge les contrats de syndic et les mandats des conseils syndicaux.

Une ordonnance du 22 avril 2020 portant diverses mesures prises pour faire face à l'épidémie de covid-19 a été publiée au Journal Officiel de ce 23 avril. Son article 1<sup>er</sup> vise le régime des copropriétés. Cette ordonnance modifie et complète celle du 25 mars.

### Les Assemblées Générales

Les Assemblées Générales de copropriété qui n'ont pu se tenir depuis le 12 mars seront convoquées au plus tard 8 mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire.

### Les contrats de syndic

Faute de réunion des Assemblées Générales, les contrats de syndic qui devaient expirer pendant la période d'interdiction des réunions (entre le 12 mars et un délai de 2 mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire) sont « renouvelés » jusqu'à maximum 8 mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire. L'Assemblée Générale devra impérativement se tenir dans ce délai pour désigner le syndic. L'ordonnance fixe la rémunération du contrat temporairement renouvelé : elle est identique aux conditions du contrat initial, au prorata de la durée de renouvellement.

### La rémunération est inchangée

L'Unis tient à souligner l'effort qui est ainsi consenti par les syndics professionnels. En effet, la période de confinement a généré un surcroît significatif de travail : réorganisation des équipes pour maintenir un niveau de service et de communication identiques malgré les contraintes liées aux restrictions de circulation et aux mesures sanitaires, investissements informatiques pour massifier le télétravail, préparation et coût de la mise en place des mesures de déconfinement et des équipements de sécurité. Ces coûts imprévus sont supportés par les entreprises et ne sont pas répercutés sur les copropriétaires.

### Les conseils syndicaux

Idem, faute de réunion des Assemblées Générales, les mandats des conseils syndicaux qui devaient expirer pendant le confinement (après le 12 mars) sont « renouvelés » jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.



## Les contrats de syndic sont encore prolongés



Afin d'assurer la continuité de la gestion des copropriétés, malgré l'épidémie de Covid 19, les mandats des syndic de copropriété qui ne peuvent être renouvelés faute de tenue d'une assemblée générale sont prolongés jusqu'à la prochaine assemblée qui devra se tenir avant fin janvier 2021.

Avec le confinement imposé, les copropriétaires ne peuvent pas tenir d'assemblées générales. Cet état de fait pose problème lorsque le mandat du syndic arrive à échéance pendant cette période particulière.

Pour éviter que des copropriétés ne se retrouvent sans gestionnaire, fin mars, le gouvernement avait reconduit les mandats des syndic qui devaient prendre fin entre le 12 mars et le 24 juin 2020, jusqu'à la tenue d'une assemblée générale, au maximum six mois après l'état d'urgence (fixée au 24 mai 2020, à ce jour), soit le 24 novembre au plus tard. Quant aux copropriétés dont les contrats de syndic prennent fin après le 24 juin, il était décidé qu'une assemblée générale devait se tenir avant l'expiration du mandat.

Compte tenu du délai nécessaire pour la tenue d'une assemblée générale de copropriétaires et du nombre d'assemblées générales à organiser par les professionnels, le gouvernement vient de prolonger tous ces délais par une nouvelle ordonnance.

### Contrats reconduits jusqu'en 2021

Ainsi, tous les contrats de syndic expirant entre le 12 mars et le 24 juillet sont prolongés sont « renouvelés » jusqu'à maximum 8 mois (et non plus six mois) après la fin de l'état d'urgence sanitaire, ce qui porte la date butoir au 24 janvier 2021. L'assemblée générale devra impérativement se tenir dans ce délai pour désigner le syndic.

leparticulier.lefigaro.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 0



Page 2/2

[Visualiser l'article](#)

Le nouveau texte précise également que les mandats des conseils syndicaux qui devaient expirer pendant le confinement (après le 12 mars) sont « renouvelés » jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Une rémunération inchangée

En plus de la prolongation des délais, le gouvernement a décidé que la rémunération des syndics se fera au tarif prévu par le contrat existant, en fonction du temps de prolongation.

L'Unis (**l'Union des syndicats de l'immobilier**) s'est déclarée ravie de la mesure d'allongement des délais, tout en soulignant que les syndics ont dû faire face à «un surcroît significatif de travail (...) et d'investissements informatiques pour massifier le télétravail » dont le coût ne sera pas répercuté sur les copropriétaires puisque les honoraires facturés demeurent inchangés.

# TRIBUNE DECONFINEMENT



## Après confinement : pour l'Unis, l'immobilier comme « refuge familial ou patrimonial »



« Quelle influence sur les prix de l'immobilier les deux mois de confinement que nous traversons risquent-ils d'avoir au moment de la reprise graduelle des activités programmée au 11 mai ? » pose ainsi l'Unis dans une récente tribune.

L'organisation de professionnels de l'immobilier a ainsi compilé les principales informations qu'elle retient afin d'apporter un éclairage à la question. Et d'abord, un terreau favorable en matière de transaction immobilière : 2019 a vu le cap du million de ventes franchi. Mais la construction reste à la peine « par la faute d'un carcan réglementaire et législatif pénalisant ». Et les derniers relevés des Notaires pour le dernier trimestre 2019, parus le 6 avril dernier, montrent « une accélération des prix des logements anciens en France (hors Mayotte) de 1,3 % par rapport au 3ème trimestre, soit une hausse globale des prix sur un an de + 3,7 %, avec une hausse notable de 5,2 % pour les appartements alors qu'elle est de 2,6 % pour les maisons ».



[Visualiser l'article](#)

En matière macroéconomique, l'Unis met en avant le recul du PIB durant deux trimestres consécutifs sur 2019, « contingent aux tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine, marqueur d'entrée en récession, sans pour autant que l'activité immobilière soit dangereusement affectée ».

Pour le marché immobilier en période de confinement, l'Unis a choisi de mettre en avant un « éclairage intéressant » de l'étude Drimki/BVA quant aux intentions des Français en matière d'immobilier : « 1 Français sur 6 (dont 31 % de cadres, 25 % d'indépendants chefs d'entreprise et 31 % d'employés et ouvriers) a un projet immobilier (acheter, vendre, vendre et réinvestir dans l'immobilier, investir pour louer) dans la région Ile-de-France (pour 20 %, durant les 12 prochains mois) et ce, malgré le confinement ».

Ainsi, « comme à chaque fin des quatre sorties de crise précédentes qui ont affecté l'immobilier depuis 50 ans, la reprise de l'activité sera donc subordonnée au niveau de la ligne de partage entre les craintes et les envies des particuliers ainsi que des investisseurs professionnels, de s'engager à vendre, à acheter, à investir ou à prendre à bail » conclut l'Unis, qui détaille : « pour les propriétaires candidats à la vente, la situation en zone très tendue ou tendue devrait inciter, en principe, à maintenir le niveau de l'offre de prix, quand bien même le nombre de candidats acquéreurs viendrait à diminuer. Pour ce qui concerne les autres biens, qui d'ailleurs constituent un spectre de typologies et de spécifications beaucoup plus important en nombre et en situations, la note INSEE/Notaires qui a relevé le fait que pour l'année 2019 « [...] en province, la hausse des logements anciens s'accroît », rappelle ainsi que la demande est bien réelle hors des grandes métropoles, hors des villes à fort vivier d'emplois. Si la demande devait faiblir à partir de la reprise du 11 mai 2020 (scénario bien évidemment envisageable), on ne pourrait alors que relativiser la portée réelle de 2 mois d'arrêt dans un espace-temps alors que le Covid-19 démontre à l'envi tout l'intérêt de disposer d'un espace de vie valant refuge familial pour certains et patrimonial pour d'autres ».



## Après confinement : pour l'Unis, l'immobilier comme « refuge familial ou patrimonial »



« Quelle influence sur les prix de l'immobilier les deux mois de confinement que nous traversons risquent-ils d'avoir au moment de la reprise graduelle des activités programmée au 11 mai ? » : tel est le thème d'une récente tribune de l'Unis.

L'organisation de professionnels de l'immobilier a, ainsi, compilé les principales informations qu'elle retient afin d'apporter un éclairage sur la question. Et, d'abord, un terreau favorable en matière de transaction immobilière : 2019 a vu le cap du million de ventes franchi. Mais la construction reste à la peine « par la faute d'un carcan réglementaire et législatif pénalisant ». Et les derniers relevés des Notaires pour le quatrième trimestre 2019, parus le 6 avril dernier, montrent « une accélération des prix des logements anciens en France (hors Mayotte) de 1,3 % par rapport au 3ème trimestre, soit une hausse globale des prix sur un an de 3,7 %, avec une hausse notable de 5,2 % pour les appartements, alors qu'elle est de 2,6 % pour les maisons ».

En matière macroéconomique, l'Unis met en avant le recul du PIB durant deux trimestres consécutifs sur 2019, « contingent aux tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine, marqueur d'entrée en récession, sans pour autant que l'activité immobilière soit dangereusement affectée ».



Pour le marché immobilier en période de confinement, l'Unis a choisi de mettre en avant un « éclairage intéressant » de l'étude Drimki/BVA quant aux intentions des Français en matière d'immobilier : « 1 Français sur 6 (dont 31 % de cadres, 25 % d'indépendants chefs d'entreprise et 31 % d'employés et ouvriers) a un projet immobilier (acheter, vendre, vendre et réinvestir dans l'immobilier, investir pour louer) dans la Région Ile-de-France (pour 20 %, durant les 12 prochains mois) et ce, malgré le confinement ».

Ainsi, « comme à chaque fin des quatre sorties de crise précédentes qui ont affecté l'immobilier depuis 50 ans, la reprise de l'activité sera donc subordonnée au niveau de la ligne de partage entre les craintes et les envies des particuliers, ainsi que des investisseurs professionnels, de s'engager à vendre, à acheter, à investir ou à prendre à bail » conclut l'Unis, qui détaille : « pour les propriétaires candidats à la vente, la situation en zone très tendue ou tendue devrait inciter, en principe, à maintenir le niveau de l'offre de prix, quand bien même le nombre de candidats acquéreurs viendrait à diminuer. Pour ce qui concerne les autres biens, qui d'ailleurs constituent un spectre de typologies et de spécifications beaucoup plus important en nombre et en situations, la note Insee/Notaires, qui a relevé le fait que pour l'année 2019 « [...] en province, la hausse des logements anciens s'accroît », rappelle ainsi que la demande est bien réelle hors des grandes métropoles, hors des villes à fort vivier d'emplois. Si la demande devait faiblir à partir de la reprise du 11 mai 2020 (scénario bien évidemment envisageable), on ne pourrait alors que relativiser la portée réelle de deux mois d'arrêt dans un espace-temps alors que le Covid-19 démontre à l'envi tout l'intérêt de disposer d'un espace de vie valant refuge familial pour certains et patrimonial pour d'autres ».

Jean-Baptiste Favier

Chef des informations

Imprimez l'article



# ORDONNANCE DU 15 AVRIL



## Urbanisme : une ordonnance pour réamorcer la filière immobilière

Immobilier - Cette semaine, L'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) se félicite de l'ordonnance du 15 avril, de nature à fluidifier la chaîne de l'immobilier. L'UNIS souligne la qualité d'écoute et la réactivité du gouvernement.

L'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) — organisation professionnelle qui regroupe 2 200 entreprises du secteur en France — se félicite de l'ordonnance du 15 avril prise par le Gouvernement, afin de fluidifier la chaîne de l'immobilier. Ce texte portant diverses dispositions en matière de délais a été publié au *Journal Officiel* de ce jeudi 16 avril.

### Condition de reprise d'activité

Après 5 semaines d'arrêt quasi total, l'UNIS juge « *impératif* » de permettre la finalisation des ventes immobilières en cours avant le confinement, et d'accompagner la poursuite d'une activité qui, « *bien que très fortement ralentie par la période d'urgence sanitaire, n'a pas totalement cessé* ».

Cette ordonnance « *répond en grande partie aux propositions de l'UNIS pour réamorcer la filière immobilière* » et en particulier les ventes d'immeubles. L'essentiel des mesures prises dans ce texte concerne les ajustements des délais suspendus dans le cadre du confinement :

**Poursuite de l'instruction des DIA par les communes titulaires d'un droit de préemption** : la période allant du 12 mars au 24 mai — date de la fin de l'état d'urgence fixé par la loi — devient une parenthèse pendant laquelle les délais n'auront pas couru. Le mois d'instruction supplémentaire qui avait été ajouté à la fin du délai de l'état d'urgence est supprimé. Parallèlement, les professionnels mèneront un travail commun avec les collectivités territoriales afin d'encourager l'instruction et la délivrance de décision expresse dans ce domaine sans attendre l'expiration des délais ;

**Droit de rétractation de l'acquéreur dans les 10 jours de la signature d'une promesse de vente (loi SRU)** : il est à nouveau confirmé que le délai de rétractation n'a jamais été suspendu et continue à courir pendant l'état d'urgence ;

**Droits de recours sur les permis de construire** : la situation était préoccupante puisque le délai ne recommençait à courir qu'à la fin de l'état d'urgence augmenté d'un mois, et dans son intégralité. L'ordonnance du 15 avril supprime désormais cette période d'un mois. Les instructions en cours redémarreront pour les délais restants, dès la fin de l'état d'urgence — avec un délai minimum de 7 jours pour instruction.

### Quelques questions en suspens

Dans son communiqué publié ce vendredi 17 avril, l'UNIS souligne la qualité d'écoute et la réactivité du Gouvernement face aux « *difficultés que les professionnels et leurs clients ont rencontrées sur le terrain* ». Cela avait déjà été le cas pour la signature des actes de ventes avec les notaires, et la signature à distance par voie électronique décrétée le 4 avril dernier.

Cependant, « *l'ordonnance ne répond pas à toutes les questions, notamment celle de conditions suspensives d'obtention d'un prêt* », regrette l'UNIS. L'organisation recommande donc de s'en tenir à la pratique actuelle dans les études notariales qui consiste souvent à « *opter pour une prorogation automatique du délai d'obtention, sans bien sûr, ne pouvoir dépasser le délai de réalisation fixé de la promesse de vente* ».

### Se tourner vers l'avenir

Concernant l'ordonnance du 25 mars relative à la copropriété, « *qui présentait des zones d'ombres* », des ajustements sont à l'étude. L'UNIS souhaite à présent « *se tourner vers l'avenir et envisager le*

www.lecourrierfinancier.fr

Pays : France

Dynamisme : 3



[Visualiser l'article](#)

*déconfinement au cours du mois de mai* ». Dans le cadre d'un retour progressif de l'activité, l'UNIS souligne que l'immobilier fait partie des secteurs fragiles nécessitant une reprise immédiate. L'UNIS s'engage à poursuivre la sensibilisation de ses adhérents au strict respect des gestes barrières et des recommandations sanitaires. Un guide est en cours de préparation à cet effet. [Twitter](#) [Facebook](#) [LinkedIn](#)



## L'Unis salue les mesures de l'ordonnance du 15 avril



Politique

L'Unis s'est félicitée de l'ordonnance du 15 avril ( lire notre article ), qui vient adapter les mesures prises par l'ordonnance du 25 mars, saluant " *la qualité d'écoute et la réactivité du gouvernement* ". Après des semaines " *d'arrêt quasi-total* ", les priorités étaient de " *permettre que les ventes immobilières en cours avant le confinement soient finalisées et d'accompagner la poursuite d'une activité* ", juge l'organisation des professionnels de l'immobilier. Cette dernière estime que l'ordonnance promulguée répond en grande partie à ses propositions pour réamorcer la filière immobilière et en particulier les ventes d'immeubles, et rappelle que l'autorisation de la signature à distance des actes notariés allait déjà en ce sens.

Pour autant, quelques questions restent en suspens, pour l'Unis, qui évoque notamment les conditions suspensives d'obtention d'un prêt. Dans ce cadre, les acteurs s'en tiennent à " *la pratique actuelle dans les études notariales* ", soit la " *prorogation automatique du délai d'obtention* ". Le cadre général de l'activité immobilière pendant le confinement étant désormais fixé, l'organisation estime nécessaire de " *se tourner vers l'avenir et d'envisager le déconfinement au cours du mois de mai* ". elle souligne que le secteur immobilier est fragile et nécessite une reprise immédiate et s'engage à poursuivre la sensibilisation auprès de ses adhérents du respect des gestes barrières, à travers l'élaboration d'un guide.

### • Lien utile

Unis

# COVID-19



## ▼ Coronavirus

### Denormandie demande aux professionnels de la chaîne immobilière de tout faire pour maintenir leur activité

**J**ulien Denormandie a réuni le 24 mars l'ensemble des organisations professionnelles de l'immobilier : la **Fnaim**, l'**Unis**, **Plurience**, le **SNPI**, la **FPI** et l'**Afil**, ainsi

que le **Conseil Supérieur du Notariat**, et à cette occasion le ministre en charge du Logement a répété la nécessité d'empêcher l'arrêt total de l'activité du pays et incité

chaque acteur de la chaîne immobilière à tout mettre en œuvre pour maintenir l'activité économique maximale mais sans mise en danger des personnes.

## Le gouvernement va veiller à ne pas bloquer davantage le marché immobilier



### **Julien Denormandie reconnaît que les ordonnances autorisant la prorogation des délais administratifs pendant la période d'urgence sanitaire peuvent impliquer des difficultés pour le secteur du logement...**

Invité hier après-midi à participer à une conférence organisée par l'union des syndicats de l'immobilier (Unis) sur l'impact de la crise du Covid-19 sur le secteur immobilier, le ministre en charge du Logement, Julien Denormandie, a reconnu que les ordonnances publiées la semaine dernière autorisant la prorogation des délais administratifs et l'adaptation des procédures pendant la période d'urgence sanitaire peuvent impliquer certaines difficultés pour le secteur du logement, qui n'a pourtant jamais été aussi indispensable qu'en cette période de confinement.

### **Des textes rédigés en un temps record**

Julien Denormandie a souligné que le gouvernement a été conduit à écrire en urgence (48 heures) quasiment autant d'ordonnances qu'habituellement en une année. « Vous pouvez compter sur notre agilité pour corriger les problèmes rencontrés », a indiqué Julien Denormandie aux professionnels de l'immobilier participant à cette conférence.

### **Autorisations d'urbanisme**

Le ministre a notamment conscience que la prolongation des délais de purge du droit de recours pour les permis de construire et les permis d'aménager « va trop loin ». Une ordonnance du 25 mars prévoit en effet la suspension provisoire des délais d'instruction pour les demandes de permis de construire pendant la période



[Visualiser l'article](#)

actuelle d'état d'urgence sanitaire, mais aussi la suspension des délais de recours des tiers contre les permis délivrés et affichés (2 mois en temps normal) ou encore la suspension du délai dont dispose l'administration pour demander des pièces complémentaires.

### **Corrections attendues**

L'union des Constructeurs, Promoteurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment (LCA-FFB) avait alerté que cela revient à dire qu'aucun permis de construire ou d'aménager ne risque d'être délivré sur l'ensemble du territoire avant le 25 juin 2020. Compte tenu des délais de recours gracieux (auprès du maire) et contentieux (auprès du tribunal administratif), les permis délivrés, y compris avant l'état d'urgence, ne seraient quant à eux purgés de recours qu'au 25 octobre 2020, voire en novembre s'agissant des permis d'aménager. « Nous sommes en train d'y travailler pour apporter des corrections », a promis Julien Denormandie.

### **Droit de rétractation des acquéreurs**

Pressé par le temps, le ministre en charge du Logement n'a cependant pas encore réagi aux conséquences des ordonnances sur la prolongation du droit de rétractation des acquéreurs (10 jours en temps normal) ou du droit de préemption, de nature à bloquer les transactions immobilières pendant de longs mois.

### **Les notaires tentent de faire avancer les dossiers**

Jean-François Humbert, Président du Conseil supérieur du notariat, a précisé durant cette conférence que certaines personnes ne veulent pas régulariser leur vente actuellement pour des contraintes matérielles telles que les difficultés d'un déménagement en période de confinement. Jean-François Humbert assure que 80% des études de notaires fonctionnent aujourd'hui en télétravail et s'attèlent à faire avancer les dossiers de ventes, sachant que les services de publicité foncière vont rouvrir à partir de ce mercredi 1er avril. Cela devrait permettre de finaliser certaines transactions pour les notaires ayant la possibilité de réaliser des signatures électroniques.



### Julien Denormandie rassure les professionnels de l'immobilier



La technologie permet les conférences de presse pendant le confinement : par vidéoconférence, le ministre du Logement Julien Denormandie a pu répondre aux questions des acteurs du marché immobilier sous l'égide du président de l'IMSI, Henry Buzy-Cazaux. Devant Olivier Colcombet (DigitRE Group), Pascaline Déchelette-Tolot (LPA-CGR), Jean-François Humbert (Conseil Supérieur du Notariat), Gilles Frémont (ANGC), Olivier Safar (Unis), Emily Hassler Jousset (Unis), Benjamin Damrouni (Unis) et le député Mickaël Nogal, Julien Denormandie a pu s'adresser à la profession.

Les questions les plus pressantes des vidéoconférenciers concernaient les permis de construire, sujet qui risque de paralyser la profession jusqu'à l'échéance 2021, ainsi que les assemblées générales, dont la dématérialisation prévue par la loi Elan n'a pas encore été appliquée et qui nécessiterait une mise en oeuvre pour la fin juin alors que l'état d'urgence sanitaire ne s'achèverait que le 25 mai et cela, sans compter la question des coûts d'annulation.



Le ministre a souligné la multiplicité des situations difficiles pour les professionnels, que ce soit les déménagements, les baux immobiliers arrivés à échéance, mais a aussi repris le champ lexical militaire du Président de la République : « si nous sommes en guerre, l'immobilier doit se mettre en ordre de bataille (...) Il faut aller au-delà de l'adage « quand le bâtiment va, tout va » ; le secteur immobilier a été un acteur massif de tout plan de relance et le gouvernement est actuellement en train de préparer le prochain qui sera capital ». Il a ensuite expliqué que « le tout ne serait pas de rebondir comme sur un trampoline, mais de prendre un élan sur la durée ».

L'ordonnance sur les purges des droits de recours va trop loin, il le concède, et fait actuellement l'objet d'un « long travail » avec la Garde des Sceaux pour éviter de paralyser le BTP, tout comme la question des assemblées générales et des syndicats. Le ministre du Logement a insisté sur le caractère d'urgence de la prise d'ordonnances et sur la prise en compte par le gouvernement des différentes situations, tout en rappelant la nécessité de la dématérialisation et que l'économie n'ait aucun perdant. Bref, le mot d'ordre est : « on fait au mieux »...

Arthur de Boutiny

Journaliste Rédacteur

Imprimez l'article



immobilier.lefigaro.fr

Pays : France

Dynamisme : 6



Page 1/2

[Visualiser l'article](#)

## Coronavirus: les syndicats redoutent un embouteillage en juin pour leurs AG



La prolongation des mandats de syndic concerne ceux qui expirent entre le 12 mars et le 23 juin 2020. Or, la majorité prend fin le...30 juin.

Après le BTP et les notaires, c'est au tour de syndicats de s'emporter contre le gouvernement. L'ordonnance publiée le 25 mars liée à l'état d'urgence sanitaire, était pourtant censée les contenter. Alors que les mandats de la grande majorité d'entre eux prennent fin le 30 juin prochain, elle prévoit de les prolonger d'au maximum six mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit jusqu'au 24 novembre 2020. Une bonne nouvelle pour les syndicats qui obtiennent ainsi la garantie que leur mandat ne prendra pas fin dans l'intervalle et pour des centaines de milliers de copropriétés qui auraient pu se retrouver sans syndic.

Mais Syneval, courtier en syndicats, a une lecture différente de cette ordonnance. Cette ordonnance prévoit effectivement une prolongation du mandat de syndic mais elle ne concerne que ceux expirant entre le 12 mars et le 23 juin 2020 (un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire). « Or, la très grande majorité des contrats de syndic arriveront à échéance le 30 juin prochain », souligne Rachid Laaraj, fondateur du courtier en syndicats Syneval. Donc pour 7 jours, plus de 70% des copropriétés n'entreront pas dans le cadre de l'ordonnance.

Le gouvernement promet de rectifier le tir

Contactée par Le Figaro, l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) confirme cette difficulté « qui touche plus de 200.000 contrats ». « Nous l'avons remontée au ministère qui en a pleinement conscience », affirme Géraud Delvolvé, délégué général de l'Unis. Une solution va être trouvée prochainement pour remédier à cette situation ». Ce pourrait être la prolongation de l'état d'urgence sanitaire qui doit prendre fin le 23 mai

immobilier.lefigaro.fr

Pays : France

Dynamisme : 6



[Visualiser l'article](#)

prochain. « *Si tel n'est pas le cas, les gestionnaires de copropriété se retrouveraient alors dans l'obligation de tenir plusieurs dizaines de milliers d'assemblées générales en l'espace de sept jours, ce qui est matériellement impossible* », met en garde Rachid Laaraj.

Invité mercredi à une réunion organisée par l'Unis, Julien Denormandie, ministre chargé du logement, reconnaît que l'ordonnance peut compliquer le secteur du logement. « *Vous pouvez compter sur notre agilité pour corriger les problèmes rencontrés* », a-t-il déclaré sans donner plus de précisions aux professionnels présents, tout en soulignant que l'ordonnance a dû être rédigée en 48 heures.

## Coronavirus: les syndicats redoutent un embouteillage en juin pour leurs AG



Après le BTP et les notaires, c'est au tour de syndicats de s'emporter contre le gouvernement (Crédits photo : Adobe Stock - )

La prolongation des mandats de syndic concerne ceux qui expirent entre le 12 mars et le 23 juin 2020. Or, la majorité prend fin le...30 juin.

Après le BTP et les notaires, c'est au tour de syndicats de s'emporter contre le gouvernement. L'ordonnance publiée le 25 mars liée à l'état d'urgence sanitaire, était pourtant censée les contenter. Alors que les mandats de la grande majorité d'entre eux prennent fin le 30 juin prochain, elle prévoit de les prolonger d'au maximum six mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit jusqu'au 24 novembre 2020. Une bonne nouvelle pour les syndicats qui obtiennent ainsi la garantie que leur mandat ne prendra pas fin dans l'intervalle et pour des centaines de milliers de copropriétés qui auraient pu se retrouver sans syndic.

Mais Syneval, courtier en syndic, a une lecture différente de cette ordonnance. Cette ordonnance prévoit effectivement une prolongation du mandat de syndic mais elle ne concerne que ceux expirant entre le 12 mars et le 23 juin 2020 (un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire). « Or, la très grande majorité des contrats



www.boursorama.com

Pays : France

Dynamisme : 355



[Visualiser l'article](#)

de syndic arriveront à échéance le 30 juin prochain », souligne Rachid Laaraj, fondateur du courtier en syndics Syneval. Donc pour 7 jours, plus de 70% des copropriétés n'entreront pas dans le cadre de l'ordonnance.

Le gouvernement promet de rectifier le tir

Contactée par Le Figaro , l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) confirme cette difficulté « qui touche plus de 200.000 contrats ». « Nous l'avons remontée au ministère qui en a pleinement conscience , affirme Géraud Delvolvé, délégué général de l'Unis. Une solution va être trouvée prochainement pour remédier à cette situation ». Ce pourrait être la prolongation de l'état d'urgence sanitaire qui doit prendre fin le 23 mai prochain. « Si tel n'est pas le cas, les gestionnaires de copropriété se retrouveraient alors dans l'obligation de tenir plusieurs dizaines de milliers d'assemblées générales en l'espace de sept jours, ce qui est matériellement impossible », met en garde Rachid Laaraj.

Invité mercredi à une réunion organisée par l'Unis, Julien Denormandie, ministre chargé du logement, reconnaît que l'ordonnance peut compliquer le secteur du logement. « Vous pouvez compter sur notre agilité pour corriger les problèmes rencontrés », a-t-il déclaré sans donner plus de précisions aux professionnels présents, tout en soulignant que l'ordonnance a dû être rédigée en 48 heures.



## Coronavirus: les syndicats redoutent un embouteillage en juin pour leurs AG



/ PIXEL to the PEOPLE/Shutterstock

**La prolongation des mandats de syndic concerne ceux qui expirent entre le 12 mars et le 23 juin 2020. Or, la majorité prend fin le...30 juin.**

Après le BTP et les notaires, c'est au tour de syndics de s'emporter contre le gouvernement. L'ordonnance publiée le 25 mars liée à l'état d'urgence sanitaire, était pourtant censée les contenter. Alors que les mandats

fr.news.yahoo.com

Pays : France

Dynamisme : 603



Page 2/2

[Visualiser l'article](#)

de la grande majorité d'entre eux prennent fin le 30 juin prochain, elle prévoit de les prolonger d'au maximum six mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit jusqu'au 24 novembre 2020. Une bonne nouvelle pour les syndics qui obtiennent ainsi la garantie que leur mandat ne prendra pas fin dans l'intervalle et pour des centaines de milliers de copropriétés qui auraient pu se retrouver sans syndic.

Mais Syneval, courtier en syndic, a une lecture différente de cette ordonnance. Cette ordonnance prévoit effectivement une prolongation du mandat de syndic mais elle ne concerne que ceux expirant entre le 12 mars et le 23 juin 2020 (un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire). « *Or, la très grande majorité des contrats de syndic arriveront à échéance le 30 juin prochain* », souligne Rachid Laaraj, fondateur du courtier en syndics Syneval. Donc pour 7 jours, plus de 70% des copropriétés n'entreront pas dans le cadre de l'ordonnance.

### **Le gouvernement promet de rectifier le tir**

Contactée par *Le Figaro*, l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) confirme cette difficulté « *qui touche plus de 200.000 contrats* ». « *Nous l'avons remontée au ministère qui en a pleinement conscience* », affirme Géraud Delvolvé, délégué général de l'Unis. *Une solution va être trouvée prochainement pour remédier à cette situation* ». Ce pourrait être la prolongation de l'état d'urgence sanitaire qui doit prendre fin le 23 mai prochain. « *Si tel n'est pas le cas, les gestionnaires de copropriété se retrouveraient alors dans l'obligation de tenir plusieurs (...)* **Lire la suite sur Figaro.fr**



## Coronavirus: les syndicats redoutent un embouteillage en juin pour leurs AG



/ PIXEL to the PEOPLE/Shutterstock

**La prolongation des mandats de syndic concerne ceux qui expirent entre le 12 mars et le 23 juin 2020. Or, la majorité prend fin le...30 juin.**

Après le BTP et les notaires, c'est au tour de syndics de s'emporter contre le gouvernement. L'ordonnance publiée le 25 mars liée à l'état d'urgence sanitaire, était pourtant censée les contenter. Alors que les mandats de la grande majorité d'entre eux prennent fin le 30 juin prochain, elle prévoit de les prolonger d'au maximum six mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit jusqu'au 24 novembre 2020. Une bonne nouvelle pour les syndics qui obtiennent ainsi la garantie que leur mandat ne prendra pas fin dans l'intervalle et pour des centaines de milliers de copropriétés qui auraient pu se retrouver sans syndic.

» **LIRE AUSSI - Coronavirus: les professionnels redoutent une crise du logement**

[Visualiser l'article](#)

Mais Syneval, courtier en syndic, a une lecture différente de cette ordonnance. Cette ordonnance prévoit effectivement une prolongation du mandat de syndic mais elle ne concerne que ceux expirant entre le 12 mars et le 23 juin 2020 (un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire). « *Or, la très grande majorité des contrats de syndic arriveront à échéance le 30 juin prochain* », souligne Rachid Laaraj, fondateur du courtier en syndics Syneval. Donc pour 7 jours, plus de 70% des copropriétés n'entreront pas dans le cadre de l'ordonnance.

### Le gouvernement promet de rectifier le tir

Contactée par *Le Figaro*, l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) confirme cette difficulté « *qui touche plus de 200.000 contrats* ». « *Nous l'avons remontée au ministère qui en a pleinement conscience* », affirme Géraud Delvolvé, délégué général de l'Unis. *Une solution va être trouvée prochainement pour remédier à cette situation* ». Ce pourrait être la prolongation de l'état d'urgence sanitaire qui doit prendre fin le 23 mai prochain. « *Si tel n'est pas le cas, les gestionnaires de copropriété se retrouveraient alors dans l'obligation de tenir plusieurs (...)* **Lire la suite sur Figaro.fr**



## Coronavirus: les syndics redoutent un embouteillage en juin pour leurs AG



Après le BTP et les notaires, c'est au tour de syndics de s'emporter contre le gouvernement. L'ordonnance publiée le 25 mars liée à l'état d'urgence sanitaire, était pourtant censée les contenter. Alors que les mandats de la grande majorité d'entre eux prennent fin le 30 juin prochain, elle prévoit de les prolonger d'au maximum six mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit jusqu'au 24 novembre 2020. Une bonne nouvelle pour les syndics qui obtiennent ainsi la garantie que leur mandat ne prendra pas fin dans l'intervalle et pour des centaines de milliers de copropriétés qui auraient pu se retrouver sans syndic.

### » LIRE AUSSI - Coronavirus: les professionnels redoutent une crise du logement

Mais Syneval, courtier en syndic, a une lecture différente de cette ordonnance. Cette ordonnance prévoit effectivement une prolongation du mandat de syndic mais elle ne concerne que ceux expirant entre le 12 mars et le 23 juin 2020 (un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire). «Or, la très grande majorité des contrats de syndic arriveront à échéance le 30 juin prochain», souligne Rachid Laaraj, fondateur du courtier en syndics Syneval. Donc pour 7 jours, plus de 70% des copropriétés n'entreront pas dans le cadre de l'ordonnance.

### Le gouvernement promet de rectifier le tir

Contactée par *Le Figaro*, l'Union des syndicats de l'immobilier ([Unis](#)) confirme cette difficulté «qui touche plus de 200.000 contrats». «Nous l'avons remontée au ministère qui en a pleinement conscience», affirme Géraud Delvolvé, délégué général de l'Unis. Une solution va être trouvée prochainement pour remédier à cette situation. Ce pourrait être la prolongation de l'état d'urgence sanitaire qui doit prendre fin le 23 mai prochain. «Si tel n'est pas le cas, les

gestionnaires de copropriété se retrouveraient alors dans l'obligation de tenir plusieurs dizaines de milliers d'assemblées générales en l'espace de sept jours, ce qui est matériellement impossible», met en garde Rachid Laaraj.

### » LIRE AUSSI - Coronavirus: ce que l'état d'urgence change pour le logement

Invité mercredi à une réunion organisée par l'Unis, Julien Denormandie, ministre chargé du logement, reconnaît que l'ordonnance peut compliquer le secteur du logement. «Vous pouvez compter sur notre agilité pour corriger les problèmes rencontrés», a-t-il déclaré sans donner plus de précisions aux professionnels présents, tout en soulignant que l'ordonnance a dû être rédigée en 48 heures.

✉ Envoyer





**BFM TV**

**Emission : Le Live BFM**

Résumé :

BFMTV répond à vos questions - Gérald Delvolvé, délégué général de l'Unis, intervient en ligne dans l'émission pour parler du logement. Itw de celui-ci.



www.msn.com

Pays : France

Dynamisme : 822



Page 1/1

[Visualiser l'article](#)

## BFMTV répond à vos questions (3/3) - 08/04

Vidéo : <https://www.msn.com/fr-fr/actualite/elections/bfmtv-r%c3%a9pond-%c3%a0-vos-questions-3-3-08-04/vi-BB12jysY>

Avec: Alexandra Gonzalez, journaliste BFMTV. Géraud Delvolvé, délégué général de l' Union des syndicats de l'immobilier. – Le Live BFM, du mercredi 8 avril 2020, sur BFMTV. Chaque matin, Thomas Misrachi prend le temps de s'arrêter sur certains événements de l'actualité du jour. Un moment de pédagogie et d'explications à l'aide de reportages et d'éléments visuels pour prendre du recul sur les faits et permettre aux téléspectateurs de mieux comprendre les événements. BFMTV, 1ère chaîne d'information en continu de France, vous propose toute l'info en temps réel avec 18h d'antenne live par jour et des directs partout à travers le monde où l'actualité le nécessite. BFMTV, c'est aussi les débats et les grands reportages d'actualité. Retrouvez BFMTV sur le canal 15 de la TNT et sur BFMTV.com.



## OPINIONS

# REPRENDRE LE TRAVAIL, C'EST VITAL !

COLLECTIF DE CHEFS D'ENTREPRISE(\*)



**TRIBUNE.** Nous, entrepreneurs (\*), devons fournir l'effort que le pays attend de nous : garantir à nos salariés leur emploi, assurer la pérennité de nos entreprises, maintenir l'activité de notre pays et créer des richesses pour relancer la machine économique.

Le pic épidémique est là.

La vague de malades est là.

En ce moment même.

Le rôle des politiques aujourd'hui est de gérer cette crise sanitaire et humaine sans précédent. Le président de la République a parlé de guerre. Peu importe que le terme soit juste ou non. Prenons-le tel qu'il a été prononcé. Dans une guerre, chacun à sa place doit jouer son rôle : défendre la Nation. Les soignants sont en première ligne et leur courage nous oblige. Ils jouent leur rôle. Avec une abnégation et une dignité qu'il sera réellement bon de considérer une fois la crise passée avec des actes.

Si nous ne faisons rien alors qu'ils se relaient jour et nuit pour sauver des vies et rendre à la Nation



une population saine et soignée, que se passera-t-il une fois leur travail accompli ? Oserons-nous prendre le risque, en n'agissant pas, d'ajouter à la crise sanitaire, une crise sociale ? Certainement pas. Mais si les soignants doivent être soutenus, de notre côté, nous, entrepreneurs, devons fournir l'effort que le pays attend de nous: garantir à nos salariés leur emploi, assurer la pérennité de nos entreprises, maintenir l'activité de notre pays et créer des richesses pour relancer la machine économique.

Pour cela, il faut faire preuve de courage et dire la vérité. Lorsque l'activité ralentit à ce point, de nombreuses études évoquent un séisme jamais vu depuis 1929, le risque, c'est de caler. Comme un moteur qui n'a plus de carburant, notre économie risque tout simplement de ne pas redémarrer après la crise. Et une économie qui n'est plus en mouvement, comme la société, comme nos entreprises, est en risque vital.

Peut-on en conscience prendre ce risque ? Non.

Et d'abord parce que nous, salariés, indépendants, professions libérales, artisans, agriculteurs, tous, nous souhaitons protéger nos emplois et donc nos entreprises. C'est pourquoi, comme les soignants montent au front pour accomplir leur mission, nous devons assurer la nôtre et remettre la France au travail.

## **REPRENDRE AVEC LES MESURES SANITAIRES APPROPRIÉES**

Évidemment, il faut relancer le moteur, sans à-coup, sans brutalité. Il faut agir en responsabilité, c'est à dire en protégeant nos salariés. Mais si les gestes barrières (dont on sait qu'ils sont efficaces) sont respectés, si les distances et les mesures d'hygiène sont imposées, si les salariés ne présentent ni fièvre, ni aucun autre symptôme connu et lié au COVID, alors oui, il est possible de rendre à ce pays l'activité nécessaire à la vie de tous : avec les bonnes mesures de protections et progressivement, cela va de soi. Parce que la machine ne repartira pas à plein régime du jour au lendemain.

Parce que notre métier c'est de mesurer les conséquences et les risques et parce que nous tenons à nos collaborateurs et à leur savoir-faire. Parce que les médecins de l'économie, ce sont les chefs d'entreprise. Mais surtout parce qu'il serait insupportable et trop éprouvant pour chacun d'entre nous, pour notre société fragile, de sortir d'une crise sanitaire majeure pour entrer dans une crise économique et sociale de grande ampleur. Et parce que nous savons - l'histoire nous l'enseigne hélas - qu'à la fin de cette équation mortifère, il y a la crise ultime : la crise de la démocratie.

Beaucoup disent que le COVID 19 va changer notre façon de faire, d'être ensemble, de consommer, de travailler. Qu'il y aura un avant et un après. Sans doute.

**Notre responsabilité, notre place de chef d'entreprise, c'est de faire en sorte que l'après ne soit pas pire que l'avant.**



**Pour toutes ces raisons et à toutes ces conditions : oui, il est temps de reprendre le travail !**

**C'est impératif.**

### **(\*) SIGNATAIRES :**

Jean-Bernard FALCO Président Fondateur Groupe ParisInn (hotellerie de luxe).  
Yoann Choin-Joubert, PDG Groupe REALITES (immobilier et aménagement du territoire).  
Thibaut BECHETOILLE, Président du réseau Croissance Plus  
Guillaume Richard- PRSÉIDENT FONDATEUR O2 (service à la personnes (Paris).  
Timothée de COURCY - Groupe HELZEAR - Secteur hospitalité (PARIS)  
Yann TRICHARD Président CCI Loire-Atlantique, PDG de SYD (développement et intelligence informatique. Nantes).  
Thomas FAVREL - IDBUFFET - Traiteur/Évènementiel - (L'Haÿ-les-Roses)  
Éric ANGIPOUST - MUZEO - Entreprise du Patrimoine Vivant - Décoration - (MONTRouGE)  
Frédéric PAULET - LAMARCK Group - cabinet de conseil spécialisé auprès des Institutions Financières - (PARIS)  
David BARRAUD - DATAONDEMAND - Analyse et exploitation de datas - (PARIS)  
Jacky Z. CHANG - Paris Fashion Shops - Market Place de mode/prêt à porter pour grossistes (AUBERVILLIERS)  
Areeba REHMAN - MY Box MAN - Concept collaboratif de livraison - (PARIS)  
Manuel BERLAND - FILL UP MEDIA - premier réseau d'écrans publicitaires sur pompe à essence (LYON)  
Stephan CHENDEROFF - CYRUS CONSEIL - Gestion de Patrimoine -(PARIS)  
Christophe FORNES - SAASWEDO - éditeur de logiciels de gestion des actifs IT et Télécom - (PARIS)  
Dominique SEGUIN - KESTIO - Plateforme de Coaching Business - (PARIS)  
Guillaume de GERMAY - Lantana Paysage - Services à la personne - (SAINT-GEROGES SUR CHER)  
Laurent CHEYNET - MGT - Levée de fonds/Acquisitions / cessions LBO (PARIS)  
Sandra BOISSONNADE - ATLANTIQU - Solution de management de supply chain (RUEIL MALMAISON)  
Guillaume de GERMAY - LANTANA PAYSAGE - Aménagement & Entretien Extérieurs (TOURS)  
Jonathan VIDOR - JV WEB - Agence d'E-commerce Marketing (PARIS)  
Marie ELOY - BOUGE TA BOITE - Réseau business des entrepreneures(Femme de Bretagne) - (RENNES)  
Delphine FAUCHERE-BONTÉ DIVINE - Agence de design pour marques - (PARIS)  
Bertrand PULLES - EXTENDAM - Société d'investissement (PARIS)  
Christophe MONTAGUE - - 5M VENTURES - Start up accelerator (PARIS)



Olivier CORNUT - CUBIK PARTNERS - Formation et Conseils (PARIS)  
Christophe de BOISGELIN - Listen Too Group - Cabinet de conseil en transformation digitale(Boulogne)  
Philippe VERAN - BIOTECH INTERNATIONAL - Société spécialisée en implantologie dentaire (SALON DE PROVENCE)  
Sébastien ROUZAIRE - Société de conseils en financement (Genève)  
Mickael HIN - ISOFIS - Aménagement / Rénovation d'espace(Nanterre)  
Fabrice METAYER - KERNIX SOFTWARE- Conception et développement d'applications, produits & services numériques (PARIS)

Jean-François BUET, BUET IMMOBILIER - Ex-Président de la FNAIM (PARIS)  
Christophe TANAY, Président d'UNIS-IMMO - Syndicat immobilier (PARIS)

#### **Secteur de l'industrie du tourisme :**

Jean et Antoine ARVIS, propriétaires exploitants hôteliers - Groupe MADEHO (PARIS)  
Philippe VILLIN, propriétaire exploitant hôtelier - Groupe LIBERTEL (PARIS)  
Famille CACHAN, propriétaires exploitants hôteliers - Groupe ASTOTEL (PARIS)  
Famille ALBAR, propriétaire hôtelier exploitant (PARIS) ;  
Loic GIROUD, Groupe SOGEPAR - Trois G (LYON)  
Quentin VANDEWYVER, Président de Best Western France (300 hôtels) et propriétaire exploitant (SAINTE-MAXIME)  
Thomas CHAUMETTE, propriétaire hôtelier exploitant (PARIS)  
Pierre SALLES, propriétaire hôtelier exploitant (PARIS)  
Jean-Luc HOUDRE, propriétaire hôtelier exploitant (PARIS) ;  
Jérôme SUERE, propriétaire hôtelier exploitant (Toulon bord de Mer) ;  
Jean-Louis CORRUBLE, propriétaire hôtelier exploitant - Groupe MBG HÔTELS (PARIS)  
Ardoingt ALBANEL, propriétaire hôtelier exploitant - COSYHOME (PARIS) ;  
Gaëtan DUPUIS, propriétaire - Monsieur COCKTAIL (SIX FOURS)  
Jean-François HAMON - MANUSEC (VILLEPREUX)  
Olivier et Khadija JUJY - propriétaires hôteliers exploitants (NÎMES) ;  
Denis ALLEGRINI - ANIBAL GROUP (NÎMES) ;  
Khalil KHATER - Groupe ACCELIS -(BUSSY ST-GEORGES)  
Guy de DURFORT, propriétaire hôtelier exploitant (PARIS)  
Christophe CHALVIDAL, propriétaire hôtelier exploitant (Nîmes)  
Famille ROZEN, propriétaire hôtelier exploitant (PARIS)  
Famille TEBOUL, propriétaire hôtelier exploitant (PARIS)  
Didier MOTYKA, propriétaire hôtelier exploitant (PARIS)  
Famille CHEVALIER, propriétaire hôtelier exploitant (PARIS)  
Famille FARAUD, propriétaire hôtelier exploitant (Corse)  
Famille PASCAL, propriétaire hôtelier exploitant (Vincennes)  
Famille ROLAND, propriétaire hôtelier exploitant (PARIS)  
Jean-François DEMORGE, propriétaire hôtelier exploitant (PARIS)  
Famille ESNEE, propriétaire hôtelier exploitant (PARIS)  
Laure DUQUESNOY, propriétaire hôtelière exploitante (PARIS)



Serge SANCHEZ, propriétaire hôtelier exploitant (NÎMES)  
Emmanuel THEBAUX, propriétaire hôtelier exploitant (LILLE)  
Philippe VAURS, Alexandre CAYLA, ELEGANCIA HÔTELS, propriétaires hôteliers exploitants (PARIS)  
Grégory POURRIN, propriétaire hôtelier exploitant (PARIS)

#### **Avocats**

Jean-Marie JOB - Cabinet d'avocats - JTBB - Avocat à la Cour d'Appel de Paris  
Vincent LAFARGE - Avocat à la Cour d'Appel de Paris  
Charly RICHARD - Avocat à la Cour d'Appel de Paris  
Guillaume NAVARRO - Avocat à la Cour d'Appel de Paris - CABINET GIDE

#### **Experts-comptables/CAC**

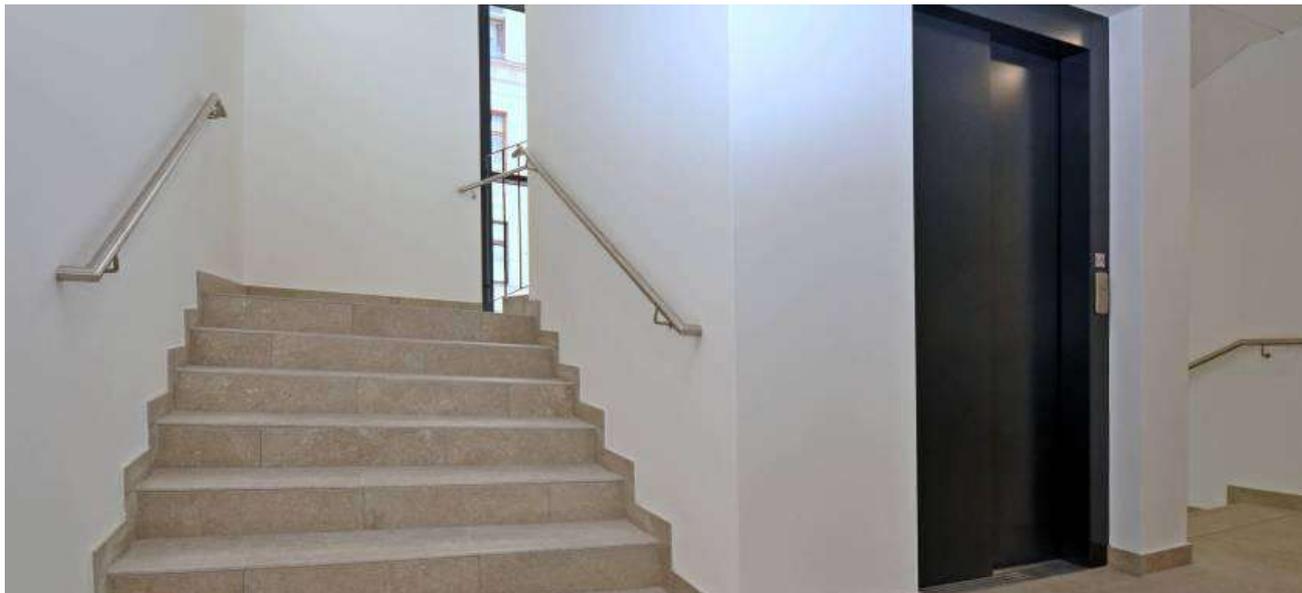
Didier HASSAN, Stéphane BELIN, François BESSIERES - SINERGYS

#### **Conseils et professions diverses**

Sacha RUBINSKI - BLUEBEAR CAPITAL - Conseil en Gestion de Patrimoine (PARIS)  
Ghislain GOUDARD - ALLIANZ (COMPIÈGNE)  
André LENQUETTE - conseil en entreprise - (PARIS)  
Jean-Marc ANDRÉOLA - IMHOTEL - Agent immobilier (PARIS)  
Nicolas MERINDOL - CARMIN FINANCE - Banque d'affaires (PARIS)  
Philippe LÉGER - conseil en entreprise (PARIS)  
Frédéric VERNET, chirurgien-dentiste (NÎMES)  
Famille GRAU, fournisseur de matières premières et marchandises en agroalimentaire (ECQUEVILLY)



## Copropriétés : ce qui change avec le Covid-19



Entreprises à l'arrêt, déplacements limités : le confinement décrété par le gouvernement vise à endiguer la propagation du Covid-19 en limitant les contacts entre personnes. Un seul mot d'ordre : restez chez vous !

Luigi Del Moral, DG de Cotoit

Articles recommandés

La pandémie de coronavirus paralyse la France. Cette situation entraîne plusieurs conséquences pour la copropriété, aussi bien que dans la vie quotidienne. Luigi Del Moral, DG de Cotoit, syndic de copropriété professionnel à la carte, apporte des éléments de réponse.

Entreprises à l'arrêt, déplacements limités : le confinement décrété par le gouvernement vise à endiguer la propagation du Covid-19 en limitant les contacts entre personnes. Cette situation exceptionnelle entraîne plusieurs conséquences pour la copropriété, aussi bien en termes de fonctionnement que dans la vie quotidienne entre voisins... Voici les questions qui se posent ou qui se poseront au cours des prochains jours et semaines. Et les éléments de réponse de Luigi Del Moral, DG de Cotoit, syndic de copropriété professionnel à la carte.

Les travaux de votre copropriété pendant le confinement

A la suite de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 (JO du 24 mars 2020), a été publiée l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété au JO du 26 mars.

[Visualiser l'article](#)

Peut-on reporter le paiement des charges ?

Non, pas de mesures sur le report de charges. Le copropriétaire est obligé de payer ses charges même si des travaux sont interrompus ou reportés.

Le syndic doit continuer à procéder aux appels de fonds auprès des copropriétaires. Le report du paiement des factures d'électricité, d'eau et de gaz prévu par l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 ne s'applique pas aux syndicats des copropriétaires.

Les comptes étant clos, le syndic peut répartir les soldes de charges et demander (mais pas exiger) aux copropriétaires de régler les soldes débiteurs.

Peut-on interdire la poursuite des travaux par peur de contagion à cause des artisans présents dans les parties communes ?

Malgré la période de confinement mise en place, rien n'empêche aujourd'hui de circuler librement dans les parties communes. L'artisan continuant son chantier devra toutefois respecter les gestes barrières basiques et idéalement se protéger notamment lors des contacts avec les objets courants de l'immeuble (poignées etc.)

Les entreprises du BTP viennent de diffuser un guide de préconisations de sécurité sanitaire pour la continuité des activités de la construction en période d'épidémie. Ce guide est agréé par les ministères du logement, du travail et de la santé.

Cependant il est fortement conseillé de stopper la réalisation des travaux pendant le confinement et de les reporter.

Que faire en cas de problème urgent dans la copro ? (ex fuite d'eau) / Peut-on entreprendre des travaux d'urgence ?

Réagissez de la même manière qu'à l'accoutumé : adoptez les premiers gestes (coupez l'arrivée d'eau pour une fuite...), et prévenez votre syndic. Celui-ci pourra mettre en place des travaux d'urgence pour canaliser le problème en appelant un professionnel (à hauteur du budget voté en AG). La résolution du problème peut prendre plus de temps car moins d'experts et d'artisans disponibles. Si la fuite intervient dans un logement (partie privée), la résolution pourra être plus compliquée car le professionnel peut refuser de rentrer chez un particulier pour crainte de contamination.

En matière d'urgence, le syndic peut faire exécuter tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (art. 18 de la loi du 10 juillet 1965).

En cas de travaux urgents à faire réaliser, la commission copropriété de l'UNIS préconise d'indiquer sur l'ordre de service le lien vers le site du ministère sur les gestes barrières .

Ma copropriété doit faire des travaux qui sont imposés par l'administration, comment cela se passe ?

À l'ordinaire, l'administration peut exiger la réalisation de certains travaux (injonction de ravalement par exemple).

L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 prévoit que « Lorsqu'ils n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020, les délais imposés par l'administration, conformément à la loi et au règlement, à toute personne pour réaliser des contrôles et des travaux ou pour se conformer à des prescriptions de toute nature sont, à cette date, suspendus jusqu'à la fin de la période mentionnée au I de l'article 1er, sauf lorsqu'ils résultent d'une décision

[Visualiser l'article](#)

de justice. Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période mentionnée au I de l'article 1er est reporté jusqu'à l'achèvement de celle-ci. » (art. 8).

Ainsi, les délais imposés pour réaliser des travaux sont suspendus jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire (actuellement, 24 juin).

Gardien d'immeuble et confinement : comment ça marche ?

La profession de gardien n'est pas éligible au télétravail. La charge de l'hygiène de l'immeuble ou celle du service des déchets ménagers étant considérée comme une activité ne pouvant être différée, les employés doivent se rendre sur leur lieu de travail. Les gestes barrières doivent être effectués de manière obligatoire dans le cadre de son activité professionnelle : remise du courrier sans contact, fermeture de la loge, désinfection régulière des supports que les résidents touchent, plus de réception des colis...

Pas de droit de retrait : dès lors que l'employeur respecte les consignes gouvernementales et les recommandations précédentes, "il n'y a pas lieu de considérer qu'il existe un motif raisonnable pour que le salarié exerce son droit de retrait", jugent les patrons.

Les syndicats de copropriétaires sont responsables des conditions de travail de leurs salariés : ils doivent prendre les mesures nécessaires pour assurer leur sécurité et protéger leur santé (kit de protection, consignes spécifiques à donner aux salariés des syndicats de copropriétaires).

AG reportée : que faire ?

Le confinement du pays interdit les rassemblements : les assemblées générales ne peuvent donc pas se tenir actuellement. L'Ag doit se tenir dans les 6 mois après la clôture des comptes. L'AG sera convoquée à une nouvelle date après déconfinement, l'envoi des convocations doit être refait et l'ODJ reste le même par défaut mais des choses peuvent être ajoutées.

L'ordonnance ne prévoit pas le report du délai de 6 mois prévu par l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 selon lequel « l'assemblée générale appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. » La loi ne sanctionne pas le non respect de ce délai de 6 mois. Le syndic n'est pas responsable de ne pas tenir l'assemblée dans ce délai.

Au sujet de la participation à distance aux assemblées générales (visioconférence, audioconférence, etc), il est rappelé qu'une décision préalable de l'assemblée est nécessaire (moyens et supports technique permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant). Ainsi, pour que le syndic puisse tenir une assemblée générale à distance, il faut que la copropriété ait déjà voté sur ce sujet. Si ce n'est pas le cas, la tenue d'une assemblée à distance n'est pas possible...

Le contrat de mon syndic prend fin le 30 juin, comment faire ?

Pour les copropriétés dont le contrat de syndic expire le 30 juin, votre assemblée générale doit avoir lieu entre le 24 mai et le 30 juin. Cette assemblée générale sera convoquée à une nouvelle date, après le 23 mai 2020, levée prévue de l'interdiction des rassemblements physiques.

Le contrat de mon syndic est-il prolongé ?

La prolongation du contrat de votre syndic ne prend effet que si initialement il prend fin entre le 12/03/2020 et le 23/06/2020. Ces contrats sont prolongés jusqu'à la prochaine assemblée générale, qui devra se tenir avant le 23/11/2020. Tous les contrats expirant après le 23 juin ne sont pas prolongés. Il ne faut donc pas tarder pour l'envoi de votre demande de changement ou maintien de syndic à l'ordre du jour.



Les visites de l'immeuble sont-elles maintenues ?

En cas de visite nécessitée par une urgence (dégât des eaux importants, etc), il est conseillé au syndic de se déplacer muni de sa carte professionnelle et du formulaire « Justificatif de déplacement professionnel » dûment complété. La visite devra être effectuée en respectant les mesures visant à prévenir la propagation du virus (respect des gestes « barrières »). Le regroupement de personnes doit impérativement être évité. Pour les visites ne nécessitant pas d'urgence, elles doivent être reportées.

Comment s'organiser avec du personnel ou un cabinet médical au sein de la copro ?

La présence d'un cabinet médical au sein d'une copropriété peut engendrer des difficultés liées à l'épidémie : patients plus nombreux que d'habitude qui attendent dans les parties communes afin de respecter les distances de sécurité, usage de l'interphone et de l'ascenseur...

Si la présence d'un cabinet médical est autorisée dans une copropriété, il est normal que les patients sonnent à l'interphone, empruntent l'escalier ou l'ascenseur pour accéder au cabinet médical. En revanche, il ne faut pas de regroupement de patients dans le hall ou dans d'autres parties communes. Il appartient au cabinet médical d'organiser la file d'attente à l'extérieur de l'immeuble (comme sur le modèle des supermarchés) ou de fixer des rendez-vous avec un intervalle suffisant entre les patients.

Que faire si une personne est infectée dans votre copropriété ?

Il n'y a pas de dispositions spécifiques aux immeubles en copropriété sur ce sujet. Le syndic n'a pas à informer par voie d'affichage ou mail les autres copropriétaires si une personne est infectée. Le conseil syndical peut demander au syndic (par mail) de faire établir un devis de désinfection des parties communes. Le devis est soumis à la validation du conseil syndical. De plus, le syndic peut demander au conseil syndical ou au gardien d'afficher les gestes barrières dans les parties communes.

Locataires et déménagement (état des lieux, bails ...) ?

Les déménagements non décalables sont autorisés à titre dérogatoire, les états des lieux qui vont de pair nous semblent également être tolérés. Cependant sur demande du bailleur ou de l'agence qui gère le logement, l'état des lieux de sortie peut être reportée ou annulée. Les clefs pourront être restituées plus tard, mais le locataire ne sera pas redevable des loyers après la date théorique de fin de bail mentionnée dans son congé.

Comment s'organiser entre voisins pendant le confinement ?

Avec le confinement, de nombreuses actions solidaires ont été mises en place. Tout en respectant les gestes barrière, pensez aux personnes fragiles de la copro, proposez vos services (aller faire leurs courses, récupérer leurs médicaments...). Il en va de la responsabilité de chacun que de respecter et d'appliquer les gestes barrière dans la copropriété et notamment dans les parties communes.



## ÉCONOMIE

## Immobilier : les assemblées générales de copropriété reportées

Pour éviter la paralysie, une ordonnance a prolongé le mandat de tous les syndics jusqu'au 23 novembre.

JORGE CARASSO @JorgeCarasso

**IMMOBILIER** Les propriétaires d'appartement et les syndics de copropriété vont bénéficier d'un peu d'air. En temps normal, près des deux tiers des assemblées générales (AG) de copropriété ont lieu au printemps. C'est à cette occasion que les mandats sont renouvelés. En l'absence d'assemblée, plusieurs milliers de copropriétés risquaient de se retrouver paralysées, sans syndic, et contraintes de saisir le juge pour en nommer un.

Ce scénario catastrophe est évité. Une ordonnance du 25 mars a prolongé jusqu'au 23 novembre prochain le contrat des syndics arrivant à échéance entre le 12 mars et le 23 juin. Ce délai doit permettre aux gestionnaires d'assurer la gestion courante de l'immeuble et de convoquer l'AG dans les formes lorsque ce sera à nouveau possible. Les assemblées de copropriétaires pourront donc se tenir plus tard que les échéances prévues (six mois maximum après la clôture des comptes). Les AG n'ayant pu se réunir pendant le confinement pourront être programmées jusqu'au 23 novembre.

Pour autant, la solution trouvée par les pouvoirs publics ne règle pas tous les problèmes. Les mandats de syndic ne correspondent pas toujours avec les dates d'AG. Beaucoup arrivent autour du 30 juin, soit 6 mois après la clôture des comptes. Les syndics craignent un embouteillage monstre en sortie de crise. « Habituellement, les AG peuvent se tenir plusieurs semaines avant la fin effec-

tive du contrat de syndic. Là ce ne pourra pas être le cas », indique Géraud Delvolvé, délégué général du syndicat immobilier Unis.

### Pas de prolongation pour les conseils syndicaux

Pour limiter ces difficultés, des aménagements ont été demandés au ministère du Logement. Une modification de l'ordonnance est nécessaire. « C'est un sujet sur lequel nous travaillons avec la Chancellerie afin que les copropriétés continuent à être administrées sans problème », a indiqué le ministère du Logement au Figaro.

Autre difficulté posée par le report prévu par les textes, les conseils syndicaux qui font office de courroie de transmission entre les copropriétaires et le syndic sont désignés en AG. Or l'ordonnance ne prévoit pas de prolonger leur mandat. Si l'AG est repoussée, les syndics n'auront officiellement plus personne en face avant la prochaine réunion. « Cela ne posera pas de problème dans les immeubles où tout se passe bien. En revanche, cela sera source de difficulté là où les relations étaient mauvaises », craint David Rodrigues, juriste à la CLCV.

La loi Elan a rendu possible les AG à distance depuis l'an passé. Mais la mise en place de la mesure risque de prendre du temps. L'utilisation de la visioconférence et le choix du prestataire doivent au préalable faire l'objet d'un vote lors d'une AG physique.

Rien ne dit que les copropriétaires opteront pour cette option. « Aujourd'hui, la formule prend assez souvent la forme d'un abonnement. Les prix demeurent élevés pour de petits immeubles », indi-

que Rachid Laaraj, fondateur du courtier en syndic Syneval. Cependant, après des reports d'AG en cascade, les entreprises proposant des solutions d'AG par visioconférence auront des arguments à faire valoir... ■

**»** Aujourd'hui, la formule prend assez souvent la forme d'un abonnement. Les prix demeurent élevés pour de petits immeubles **»**

RACHID LAARAJ,  
FONDATEUR DU  
COURTIER SYNEVAL,  
AU SUJET DES SYNDICS  
PROPOSANT DES AG  
EN VISIOCONFÉRENCE



MICHEL GAILLARD/REA

**En attendant la reprise des assemblées générales, les syndics en charge des copropriétés vont pouvoir assurer la gestion courante des immeubles.**



## Ventes immobilières, crédit : ce qui se négocie en coulisse pour relancer les opérations



Gerd Altmann/Pixabay

Depuis le début du confinement, l'activité immobilière est à l'arrêt. En coulisse, les professionnels s'activent pour inciter le gouvernement à prendre de nouvelles ordonnances qui faciliteraient les opérations. Voici quelques-unes de leurs propositions.

3.000 fermetures d'agences immobilières et 20.000 emplois détruits. C'est ce que redoute la Fnaim, le principal syndicat des professionnels de l'immobilier, si les transactions ne redémarrent pas d'ici la fin du mois de mai. Car les acheteurs et les vendeurs s'en sont en effet très vite aperçus : le monde du logement est paralysé avec l'état d'urgence. 100.000 transactions engagées avant le confinement, sont aujourd'hui bloquées, rapporte ainsi la Fnaim. Et encore, c'est sans compter les programmes de logements neufs dont la construction est laissée en plan...

Aujourd'hui, seule une minorité de particuliers parvient à surmonter les obstacles jusqu'à la signature d'une vente. Certes, le gouvernement a pris en urgence des ordonnances pour tenter de trouver des solutions à la crise. Mais certaines d'entre-elles, trop imprécises, pourraient au contraire finir de bloquer le marché. Parmi les points de discordance : les suspensions des délais pour instruire les permis de construire ou encore la possibilité offerte aux acheteurs ayant signé des avant-contrats de se rétracter jusqu'à l'été prochain...



[Visualiser l'article](#)

### Un plan pour relancer l'activité

Dans ce contexte de grandes incertitudes, le 31 mars dernier, les principales organisations professionnelles (agents immobiliers, promoteurs, constructeurs, syndics, notaires, etc) ont organisé en visioconférence une réunion au sommet avec le ministre Julien Denormandie. Objectif : trouver des solutions de sortie de crise et débarrasser la filière immobilière de tous les obstacles actuels. A l'issue du débat, et à la demande même du ministre, un document de travail a été envoyé à son cabinet par le syndicat professionnel Unis, soutenu par la Fnaim et la CNTGI.

Comme une balle de ping-pong, l'exécutif leur a renvoyé cette semaine un texte préparatoire à la rédaction de nouvelles ordonnances destinées à fluidifier les opérations en cette période exceptionnelle. D'après nos informations, ces nouveaux textes s'inspireront largement du travail préalable des professionnels. "Que le ministère nous envoie son projet pour s'assurer que ça matche avec la réalité, je trouve ça intelligent et pragmatique", se félicite Olivier Colcombet, président du groupe DigitRE et membre du bureau exécutif de l'Unis. Les ordonnances et décrets définitifs pourraient tomber dans le courant de la semaine prochaine.

### Plusieurs pistes de déblocage étudiées

Les futures ordonnances pourraient donc reprendre une grande partie des propositions des professionnels, dont Capital a pris connaissance. Voici quelques-unes des pistes sur la table, qui influenceront probablement la rédaction des textes dont la publication est attendue la semaine prochaine.

#### *Un assouplissement des délais pour les droits à préempter des mairies*

Pour finaliser une vente immobilière, les notaires ont impérativement besoin de suivre plusieurs formalités administratives. Parmi elles : le respect du droit d'intention d'aliéner (DIA) des mairies. Pour certains types de logements, les communes sont en effet prioritaires à un éventuel rachat. En temps "normal", elles ont deux mois pour préempter un bien lors d'une vente. Mais avec le confinement, ces délais ont été suspendus jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence. En clair, ces transactions ne pourront être finalisées avant le 25 août, puisque les mairies pourront faire valoir leur droit jusqu'à cette date. Sous la pression des professionnels, la suspension des délais pourraient ne plus concerner les dossiers de DIA déposés dans les mairies avant le confinement. Quant aux dossiers de DIA déposés depuis, le délai de suspension pourrait être raccourci à la fin du confinement... et non plus à la fin de l'état d'urgence.

#### *Un raccourcissement des délais de rétractation des acquéreurs*

Lorsqu'un acheteur signe un avant-contrat avec un vendeur particulier, il possède dix jours pour se rétracter. Or, avec l'état d'urgence, ces délais ont été suspendus. Ce qui bloque, là encore, la possibilité de finaliser les transactions. Les professionnels ont demandé à ce que les délais de rétractation qui n'avaient pas encore expiré au 12 mars ne soient plus concernés par cette suspension. Quand aux avant-contrats qui auraient été signés après cette date... les professionnels souhaitent que les dix jours de rétractation puissent commencer immédiatement après la fin du confinement.

#### *Une prorogation des conditions suspensives de prêt*

Beaucoup de transactions sont confrontées à ce problème. Un avant-contrat peut être rendu caduc si une clause suspensive n'est pas respectée. Typiquement, pour les acheteurs qui achètent à crédit, l'accord conclu ne tient que s'ils obtiennent le crédit espéré avant une certaine date. Sinon, l'accord est annulé. Or, avec l'état d'urgence, plusieurs banques ne peuvent plus débloquer de prêts. Les particuliers se retrouvent donc



[Visualiser l'article](#)

bloqués... alors que les délais limites s'écoulaient potentiellement toujours. 'Il semble, sous toute réserve, qu'elles [les suspensions de délais] ne s'appliquent pas aux conditions suspensives" des avant-contrats, soulignent les professionnels. Pour lever le doute, ils demandent à ce que les conditions suspensives d'emprunt puissent être prorogées. Et ainsi éviter de bêtes annulations de projets immobiliers, au motif que les banques n'ont pas pu prêter à temps.

fr.finance.yahoo.com

Pays : France

Dynamisme : 373



Page 1/2

[Visualiser l'article](#)

## Ventes immobilières, crédit : ce qui se négocie en coulisse pour relancer les opérations



3.000 fermetures d'agences immobilières et 20.000 emplois détruits. C'est ce que redoute la Fnaim, le principal syndicat des professionnels de l'immobilier, si les transactions ne redémarrent pas d'ici la fin du mois de mai. Car les acheteurs et les vendeurs s'en sont en effet très vite aperçus : le monde du logement est paralysé avec l'état d'urgence. 100.000 transactions engagées avant le confinement, sont aujourd'hui bloquées, rapporte ainsi la Fnaim. Et encore, c'est sans compter les programmes de logements neufs dont la construction est laissée en plan...

Aujourd'hui, seule une minorité de particuliers parvient à surmonter les obstacles jusqu'à la signature d'une vente. Certes, le gouvernement a pris en urgence des ordonnances pour tenter de trouver des solutions à la crise. Mais certaines d'entre-elles, trop imprécises, pourraient au contraire finir de bloquer le marché. Parmi les points de discordance : les suspensions des délais pour instruire les permis de construire ou encore la possibilité offerte aux acheteurs ayant signé des avant-contrats de se rétracter jusqu'à l'été prochain...

fr.finance.yahoo.com

Pays : France

Dynamisme : 373

[Visualiser l'article](#)

### Un plan pour relancer l'activité

Dans ce contexte de grandes incertitudes, le 31 mars dernier, les principales organisations professionnelles (agents immobiliers, promoteurs, constructeurs, syndics, notaires, etc) ont organisé en visioconférence une réunion au sommet avec le ministre Julien Denormandie. Objectif : trouver des solutions de sortie de crise et débarrasser la filière immobilière de tous les obstacles actuels. A l'issue du débat, et à la demande même du ministre, un document de travail a été envoyé à son cabinet par le syndicat professionnel Unis, soutenu par la Fnaim et la CNTGI.

Comme une balle de ping-pong, l'exécutif leur a renvoyé cette semaine un texte préparatoire à la rédaction

(...) Cliquez ici pour voir la suite



## Immobilier Ventes immobilières, crédits : ce qui se négocie en coulisse pour relancer les opérations



© Gerd Altmann/Pixabay Ventes immobilières, crédits : ce qui se négocie en coulisse pour relancer les opérations

Depuis le début du confinement, l'activité immobilière est à l'arrêt. En coulisse, les professionnels s'activent pour inciter le gouvernement à prendre de nouvelles ordonnances qui faciliteraient les opérations. Voici quelques-unes de leurs propositions.

3.000 fermetures d'agences immobilières et 20.000 emplois détruits. C'est ce que redoute la Fnaim, le principal syndicat des professionnels de l'immobilier, si les transactions ne redémarrent pas d'ici la fin du mois de mai. Car les acheteurs et les vendeurs s'en sont en effet très vite aperçus : le monde du logement est paralysé avec l'état d'urgence. 100.000 transactions engagées avant le confinement, sont aujourd'hui bloquées, rapporte ainsi la Fnaim. Et encore, c'est sans compter les programmes de logements neufs dont la construction est laissée en plan...



Assurance de vos crédits : vous n'êtes pas couvert en cas de chômage partiel

Aujourd'hui, seule une minorité de particuliers parvient à surmonter les obstacles jusqu'à la signature d'une vente. Certes, le gouvernement a pris en urgence des ordonnances pour tenter de trouver des solutions à la crise. Mais certaines d'entre-elles, trop imprécises, pourraient au contraire finir de bloquer le marché. Parmi les points de discordance : les suspensions des délais pour instruire les permis de construire ou encore la possibilité offerte aux acheteurs ayant signé des avant-contrats de se rétracter jusqu'à l'été prochain...

#### Un plan pour relancer l'activité

Dans ce contexte de grandes incertitudes, le 31 mars dernier, les principales organisations professionnelles (agents immobiliers, promoteurs, constructeurs, syndics, notaires, etc) ont organisé en visioconférence une réunion au sommet avec le ministre Julien Denormandie. Objectif : trouver des solutions de sortie de crise et débarrasser la filière immobilière de tous les obstacles actuels. A l'issue du débat, et à la demande même du ministre, un document de travail a été envoyé à son cabinet par le syndicat professionnel Unis, soutenu par la Fnaim et la CNTGI.

#### Aschenbroich (Valeo): "En Chine, nos 34 usines sont reparties"

Comme une balle de ping-pong, l'exécutif leur a renvoyé cette semaine un texte préparatoire à la rédaction de nouvelles ordonnances destinées à fluidifier les opérations en cette période exceptionnelle. D'après nos informations, ces nouveaux textes s'inspireront largement du travail préalable des professionnels. "Que le ministère nous envoie son projet pour s'assurer que ça matche avec la réalité, je trouve ça intelligent et pragmatique", se félicite Olivier Colcombet, président du groupe DigitRE et membre du bureau exécutif de l'Unis. Les ordonnances et décrets définitifs pourraient tomber dans le courant de la semaine prochaine.

#### Plusieurs pistes de déblocage étudiées

Les futures ordonnances pourraient donc reprendre une grande partie des propositions des professionnels, dont Capital a pris connaissance. Voici quelques-unes des pistes sur la table, qui influenceront probablement la rédaction des textes dont la publication est attendue la semaine prochaine.

Coronavirus à Paris : En pause, l'immobilier ne sait pas ce qui l'attend

#### *Un assouplissement des délais pour les droits à préempter des mairies*

Pour finaliser une vente immobilière, les notaires ont impérativement besoin de suivre plusieurs formalités administratives. Parmi elles : le respect du droit d'intention d'aliéner (DIA) des mairies. Pour certains types de logements, les communes sont en effet prioritaires à un éventuel rachat. En temps "normal", elles ont deux mois pour préempter un bien lors d'une vente. Mais avec le confinement, ces délais ont été suspendus jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence. En clair, ces transactions ne pourront être finalisées avant le 25 août, puisque les mairies pourront faire valoir leur droit jusqu'à cette date. Sous la pression des professionnels, la suspension des délais pourraient ne plus concerner les dossiers de DIA déposés dans les mairies avant le confinement. Quant aux dossiers de DIA déposés depuis, le délai de suspension pourrait être raccourci à la fin du confinement... et non plus à la fin de l'état d'urgence.

#### *Un raccourcissement des délais de rétractation des acquéreurs*



[Visualiser l'article](#)

Lorsqu'un acheteur signe un avant-contrat avec un vendeur particulier, il possède dix jours pour se rétracter. Or, avec l'état d'urgence, ces délais ont été suspendus. Ce qui bloque, là encore, la possibilité de finaliser les transactions. Les professionnels ont demandé à ce que les délais de rétractation qui n'avaient pas encore expiré au 12 mars ne soient plus concernés par cette suspension. Quand aux avant-contrats qui auraient été signés après cette date... les professionnels souhaitent que les dix jours de rétractation puissent commencer immédiatement après la fin du confinement.

Propriétaires, locataires, vous avez négocié un report de votre loyer ? Racontez-nous

*Une prorogation des conditions suspensives de prêt*

Beaucoup de transactions sont confrontées à ce problème. Un avant-contrat peut être rendu caduc si une clause suspensive n'est pas respectée. Typiquement, pour les acheteurs qui achètent à crédit, l'accord conclu ne tient que s'ils obtiennent le crédit espéré avant une certaine date. Sinon, l'accord est annulé. Or, avec l'état d'urgence, plusieurs banques ne peuvent plus débloquer de prêts. Les particuliers se retrouvent donc bloqués... alors que les délais limites s'écoulent potentiellement toujours. 'Il semble, sous toute réserve, qu'elles [les suspensions de délais] ne s'appliquent pas aux conditions suspensives" des avant-contrats, soulignent les professionnels. Pour lever le doute, ils demandent à ce que les conditions suspensives d'emprunt puissent être prorogées. Et ainsi éviter de bêtes annulations de projets immobiliers, au motif que les banques n'ont pas pu prêter à temps.



## Ventes immobilières, crédits : ce qui se négocie en coulisse pour relancer les opérations



© Gerd Altmann/Pixabay / Capital

© Gerd Altmann/Pixabay

Ventes immobilières, crédits : ce qui se négocie en coulisse pour relancer les opérations

Depuis le début du confinement, l'activité immobilière est à l'arrêt. En coulisse, les professionnels s'activent pour inciter le gouvernement à prendre de nouvelles ordonnances qui faciliteraient les opérations. Voici quelques-unes de leurs propositions.

3.000 fermetures d'agences immobilières et 20.000 emplois détruits. C'est ce que redoute la Fnaim, le principal syndicat des professionnels de l'immobilier, si les transactions ne redémarrent pas d'ici la fin du mois de mai. Car les acheteurs et les vendeurs s'en sont en effet très vite aperçus : le monde du logement est paralysé avec l'état d'urgence. 100.000 transactions engagées avant le confinement, sont aujourd'hui bloquées, rapporte ainsi la Fnaim. Et encore, c'est sans compter les programmes de logements neufs dont la construction est laissée en plan...

Aujourd'hui, seule une minorité de particuliers parvient à surmonter les obstacles jusqu'à la signature d'une vente. Certes, le gouvernement a pris en urgence des ordonnances pour tenter de trouver des solutions à la crise. Mais certaines d'entre-elles, trop imprécises, pourraient au contraire finir de bloquer le marché. Parmi les points de discordance : les suspensions des délais pour instruire les permis de construire ou encore la possibilité offerte aux acheteurs ayant signé des avant-contrats de se rétracter jusqu'à l'été prochain...

### Un plan pour relancer l'activité

Dans ce contexte de grandes incertitudes, le 31 mars dernier, les principales organisations professionnelles (agents immobiliers, promoteurs, constructeurs, syndics, notaires, etc) ont organisé en visioconférence une réunion au sommet avec le ministre Julien Denormandie. Objectif : trouver des solutions de sortie de crise

[Visualiser l'article](#)

et débarrasser la filière immobilière de tous les obstacles actuels. A l'issue du débat, et à la demande même du ministre, un document de travail a été envoyé à son cabinet par le syndicat professionnel Unis, soutenu par la Fnaim et la CNTGI.

Comme une balle de ping-pong, l'exécutif leur a renvoyé cette semaine un texte préparatoire à la rédaction de nouvelles ordonnances destinées à fluidifier les opérations en cette période exceptionnelle. D'après nos informations, ces nouveaux textes s'inspireront largement du travail préalable des professionnels. "Que le ministère nous envoie son projet pour s'assurer que ça matche avec la réalité, je trouve ça intelligent et pragmatique", se félicite Olivier Colcombet, président du groupe DigitRE et membre du bureau exécutif de l'Unis. Les ordonnances et décrets définitifs pourraient tomber dans le courant de la semaine prochaine.

#### Plusieurs pistes de déblocage étudiées

Les futures ordonnances pourraient donc reprendre une grande partie des propositions des professionnels, dont Capital a pris connaissance. Voici quelques-unes des pistes sur la table, qui influenceront probablement la rédaction des textes dont la publication est attendue la semaine prochaine.

#### *Un assouplissement des délais pour les droits à préempter des mairies*

Pour finaliser une vente immobilière, les notaires ont impérativement besoin de suivre plusieurs formalités administratives. Parmi elles : le respect du droit d'intention d'aliéner (DIA) des mairies. Pour certains types de logements, les communes sont en effet prioritaires à un éventuel rachat. En temps "normal", elles ont deux mois pour préempter un bien lors d'une vente. Mais avec le confinement, ces délais ont été suspendus jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence. En clair, ces transactions ne pourront être finalisées avant le 25 août, puisque les mairies pourront faire valoir leur droit jusqu'à cette date. Sous la pression des professionnels, la suspension des délais pourraient ne plus concerner les dossiers de DIA déposés dans les mairies avant le confinement. Quant aux dossiers de DIA déposés depuis, le délai de suspension pourrait être raccourci à la fin du confinement... et non plus à la fin de l'état d'urgence.

#### *Un raccourcissement des délais de rétractation des acquéreurs*

Lorsqu'un acheteur signe un avant-contrat avec un vendeur particulier, il possède dix jours pour se rétracter. Or, avec l'état d'urgence, ces délais ont été suspendus. Ce qui bloque, là encore, la possibilité de finaliser les transactions. Les professionnels ont demandé à ce que les délais de rétractation qui n'avaient pas encore expiré au 12 mars ne soient plus concernés par cette suspension. Quand aux avant-contrats qui auraient été signés après cette date... les professionnels souhaitent que les dix jours de rétractation puissent commencer immédiatement après la fin du confinement.

#### *Une prorogation des conditions suspensives de prêt*

Beaucoup de transactions sont confrontées à ce problème. Un avant-contrat peut être rendu caduc si une clause suspensive n'est pas respectée. Typiquement, pour les acheteurs qui achètent à crédit, l'accord conclu ne tient que s'ils obtiennent le crédit espéré avant une certaine date. Sinon, l'accord est annulé. Or, avec l'état d'urgence, plusieurs banques ne peuvent plus débloquer de prêts. Les particuliers se retrouvent donc bloqués... alors que les délais limites s'écoulent potentiellement toujours. "Il semble, sous toute réserve, qu'elles [les suspensions de délais] ne s'appliquent pas aux conditions suspensives" des avant-contrats, soulignent les professionnels. Pour lever le doute, ils demandent à ce que les conditions suspensives



[Visualiser l'article](#)

d'emprunt puissent être prorogées. Et ainsi éviter de bêtes annulations de projets immobiliers, au motif que les banques n'ont pas pu prêter à temps.



## Copropriétés : ce qui change avec le Covid-19



6 mois

L'AG d'une copropriété doit se tenir dans les 6 mois après la clôture des comptes. La pandémie de coronavirus paralyse la France. Entreprises à l'arrêt, déplacements limités : le confinement décrété par le gouvernement vise à endiguer la propagation du Covid-19 en limitant les contacts entre personnes. Un seul mot d'ordre : restez chez vous !

Cette situation exceptionnelle entraîne plusieurs conséquences pour la copropriété, aussi bien en termes de fonctionnement que dans la vie quotidienne entre voisins...Voici des questions qui se posent ou qui se poseront au cours des prochains jours et semaines.

### Les travaux de votre copropriété pendant le confinement

A la suite de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 (JO du 24 mars 2020), a été publiée l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndicat de copropriété au JO du 26 mars.

Peut-on reporter le paiement des charges ?

Non, pas de mesures sur le report de charges. Le copropriétaire est obligé de payer ses charges même si des travaux sont interrompus ou reportés.

Le syndicat doit continuer à procéder aux appels de fonds auprès des copropriétaires. Le report du paiement des factures d'électricité, d'eau et de gaz prévu par l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 ne s'applique pas aux syndicats des copropriétaires.

Les comptes étant clos, le syndicat peut répartir les soldes de charges et demander (mais pas exiger) aux copropriétaires de régler les soldes débiteurs.

www.economiematin.fr

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 2/4

[Visualiser l'article](#)

Peut-on interdire la poursuite des travaux par peur de contagion à cause des artisans présents dans les parties communes ?

Malgré la période de confinement mise en place, rien n'empêche aujourd'hui de circuler librement dans les parties communes. L'artisan continuant son chantier devra toutefois respecter les gestes barrières basiques et idéalement se protéger notamment lors des contacts avec les objets courants de l'immeuble (poignées etc.)

Les entreprises du BTP viennent de diffuser un guide de préconisations de sécurité sanitaire pour la continuité des activités de la construction en période d'épidémie. Ce guide est agréé par les ministères du logement, du travail et de la santé.

Cependant il est fortement conseillé de **stopper la réalisation des travaux** pendant le confinement et de les reporter.

Que faire en cas de problème urgent dans la copro ? (ex. fuite d'eau) / Peut-on entreprendre des travaux d'urgence ?

Réagissez de la même manière qu'à l'accoutumé : adoptez les premiers gestes (coupez l'arrivée d'eau pour une fuite...), et prévenez votre syndic. Celui-ci pourra mettre en place des travaux d'urgence pour canaliser le problème en appelant un professionnel (à hauteur du budget voté en AG). La résolution du problème peut prendre plus de temps car moins d'experts et d'artisans disponibles. Si la fuite intervient dans un logement (partie privée), la résolution pourra être plus compliquée car le professionnel peut refuser de rentrer chez un particulier pour crainte de contamination.

En matière d'urgence, le syndic peut faire exécuter tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (art. 18 de la loi du 10 juillet 1965).

En cas de travaux urgents à faire réaliser, la commission copropriété de l'**UNIS** préconise d'indiquer sur l'ordre de service le lien vers le site du ministère sur les gestes barrières .

Ma copropriété doit faire des travaux qui sont imposés par l'administration, comment cela se passe ?

À l'ordinaire, l'administration peut exiger la réalisation de certains travaux (injonction de ravalement par exemple).

L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 prévoit que « lorsqu'ils n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020, les délais imposés par l'administration, conformément à la loi et au règlement, à toute personne pour réaliser des contrôles et des travaux ou pour se conformer à des prescriptions de toute nature sont, à cette date, suspendus jusqu'à la fin de la période mentionnée au I de l'article 1er, sauf lorsqu'ils résultent d'une décision de justice. Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période mentionnée au I de l'article 1er est reporté jusqu'à l'achèvement de celle-ci » (art. 8).

Ainsi, les délais imposés pour réaliser des travaux sont suspendus jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire (actuellement, 24 juin).

Copropriétés : ce qui change avec le Covid

Gardien d'immeuble et confinement : comment ça marche ?

La profession de gardien n'est pas éligible au télétravail. La charge de l'hygiène de l'immeuble ou celle du service des déchets ménagers étant considérée comme une activité ne pouvant être différée, les employés

www.economiematin.fr

Pays : France

Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

doivent se rendre sur leur lieu de travail. Les gestes barrières doivent être effectués de manière obligatoire dans le cadre de son activité professionnelle : remise du courrier sans contact, fermeture de la loge, désinfection régulière des supports que les résidents touchent, plus de réception des colis...

Pas de droit de retrait : dès lors que l'employeur respecte les consignes gouvernementales et les recommandations précédentes, "il n'y a pas lieu de considérer qu'il existe un motif raisonnable pour que le salarié exerce son droit de retrait", jugent les patrons.

Les syndicats de copropriétaires sont responsables des conditions de travail de leurs salariés : ils doivent prendre les mesures nécessaires pour assurer leur sécurité et protéger leur santé (kit de protection, consignes spécifiques à donner aux salariés des syndicats de copropriétaires).

AG reportée : que faire ?

Le confinement du pays interdit les rassemblements : les assemblées générales ne peuvent donc pas se tenir actuellement. L'AG doit se tenir dans les 6 mois après la clôture des comptes. L'AG sera convoquée à une nouvelle date après déconfinement, l'envoi des convocations doit être refait et l'ODJ reste le même par défaut mais des choses peuvent être ajoutées.

L'ordonnance ne prévoit pas le report du délai de 6 mois prévu par l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 selon lequel « l'assemblée générale appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent ». La loi ne sanctionne pas le non respect de ce délai de 6 mois. Le syndic n'est pas responsable de ne pas tenir l'assemblée dans ce délai.

Au sujet de la participation à distance aux assemblées générales (visioconférence, audioconférence, etc), il est rappelé qu'une décision préalable de l'assemblée est nécessaire (moyens et supports technique permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant). Ainsi, pour que le syndic puisse tenir une assemblée générale à distance, il faut que la copropriété ait déjà voté sur ce sujet. Si ce n'est pas le cas, la tenue d'une assemblée à distance n'est pas possible...

Le contrat de mon syndic prend fin le 30 juin, comment faire ?

Pour les copropriétés dont le contrat de syndic expire le 30 juin, votre assemblée générale doit avoir lieu entre le 24 mai et le 30 juin. Cette assemblée générale sera convoquée à une nouvelle date, après le 23 mai 2020, levée prévue de l'interdiction des rassemblements physiques.

Le contrat de mon syndic est-il prolongé ?

La prolongation du contrat de votre syndic ne prend effet que si initialement il prend fin entre le 12/03/2020 et le 23/06/2020. Ces contrats sont prolongés jusqu'à la prochaine assemblée générale, qui devra se tenir avant le 23/11/2020. Tous les contrats expirant après le 23 juin ne sont pas prolongés. Il ne faut donc pas tarder pour l'envoi de votre demande de changement ou maintien de syndic à l'ordre du jour.

Les visites de l'immeuble sont-elles maintenues ?

En cas de visite nécessitée par une urgence (dégât des eaux importants, etc), il est conseillé au syndic de se déplacer muni de sa carte professionnelle et du formulaire "Justificatif de déplacement professionnel" dûment complété. La visite devra être effectuée en respectant les mesures visant à prévenir la propagation du virus (respect des gestes "barrières"). Le regroupement de personnes doit impérativement être évité. Pour les visites ne nécessitant pas d'urgence, elles doivent être reportées.

Comment s'organiser avec du personnel ou un cabinet médical au sein de la copro ?

www.economiematin.fr

Pays : France

Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

La présence d'un cabinet médical au sein d'une copropriété peut engendrer des difficultés liées à l'épidémie : patients plus nombreux que d'habitude qui attendent dans les parties communes afin de respecter les distances de sécurité, usage de l'interphone et de l'ascenseur...

Si la présence d'un cabinet médical est autorisée dans une copropriété, il est normal que les patients sonnent à l'interphone, empruntent l'escalier ou l'ascenseur pour accéder au cabinet médical. En revanche, il ne faut pas de regroupement de patients dans le hall ou dans d'autres parties communes. Il appartient au cabinet médical d'organiser la file d'attente à l'extérieur de l'immeuble (comme sur le modèle des supermarchés) ou de fixer des rendez-vous avec un intervalle suffisant entre les patients.

Que faire si une personne est infectée dans votre copropriété ?

Il n'y a pas de dispositions spécifiques aux immeubles en copropriété sur ce sujet. Le syndic n'a pas à informer par voie d'affichage ou mail les autres copropriétaires si une personne est infectée. Le conseil syndical peut demander au syndic (par mail) de faire établir un devis de désinfection des parties communes. Le devis est soumis à la validation du conseil syndical. De plus, le syndic peut demander au conseil syndical ou au gardien d'afficher les gestes barrières dans les parties communes.

Locataires et déménagement (état des lieux, bails ...) ?

Les déménagements non décalables sont autorisés à titre dérogatoire, les états des lieux qui vont de pair nous semblent également être tolérés. Cependant sur demande du bailleur ou de l'agence qui gère le logement, l'état des lieux de sortie peut être reportée ou annulée. Les clefs pourront être restituées plus tard, mais le locataire ne sera pas redevable des loyers après la date théorique de fin de bail mentionnée dans son congé.

Comment s'organiser entre voisins pendant le confinement ?

Avec le confinement, de nombreuses actions solidaires ont été mises en place. Tout en respectant les gestes barrière, pensez aux personnes fragiles de la copro, proposez vos services (aller faire leurs courses, récupérer leurs médicaments...). Il en va de la responsabilité de chacun que de respecter et d'appliquer les gestes barrière dans la copropriété et notamment dans les parties communes.



## La relance du marché immobilier passe par une reprise des financements

Bonne nouvelle, un groupe bancaire s'engage à reprendre le traitement des demandes de prêt dès la semaine prochaine...



L'objectif du gouvernement de lever le confinement à partir du 11 mai autorise les espoirs d'une reprise progressive du marché immobilier. D'ici 1 mois, il sera théoriquement possible de reprendre les visites et de s'engager à nouveau dans un processus d'achat ou de vente sans de nombreux obstacles encore présents aujourd'hui. Le financement des achats immobiliers reste cependant une condition impérative pour assister à une véritable relance.

Nouveaux dossiers en attente

« *Au moment du confinement, certaines banques ont dû cesser de prendre les nouveaux dossiers de prêt et se concentrer sur les dossiers en cours par manque de personnel, ceux en télétravail n'ayant pas forcément*

[Visualiser l'article](#)

*les capacités informatiques de traiter les dossiers à distance. Mais une fois la majeure partie du personnel de retour dans leurs fonctions, le processus normal d'octroi de nouveaux crédits devrait pouvoir reprendre. D'ici là, les banques auront pu gérer les dossiers de crédit actuellement en attente »,* anticipe Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vousfinancer.

#### Priorité au PGE

Depuis deux semaines, les banques doivent aussi gérer en priorité les demandes des entreprises pour le prêt garanti par l'Etat (PGE), ce qui mobilise leurs ressources. La troisième conférence du "Cercle des managers de l'immobilier", organisée depuis le début de la crise sanitaire par l'union des syndicats de l'immobilier (Unis), a justement donné la parole hier après-midi à un banquier : Yves Gevin, directeur général de la Banque Populaire Rives de Paris (700.000 clients en Ile-de-France et dans l'Oise) et ancien dirigeant de Foncia.

#### Les demandes de prêt bientôt réétudiées

Yves Gevin a confirmé que les demandes de PGE nécessitent actuellement un triplement des effectifs alors que le groupe bancaire s'engage à répondre aux demandes des entreprises dans un délai de 5 jours. Concernant les prêts immobiliers des particuliers, Yves Gevin se déclare prêt à aller jusqu'au déblocage des fonds pour les dossiers instruits avant le 27 mars, seuls les emprunts avec hypothèque restant en suspens. Le dirigeant s'engage par ailleurs à reprendre le traitement des demandes de prêt dès la semaine prochaine (lundi 20) . « *Nous serons en capacité de les traiter après la désorganisation initiale* », promet-t-il.

#### Reste à vivre

Le directeur général de la Banque Populaire Rives de Paris a également déclaré qu'il reçoit plus d'une centaine de demandes de report d'échéances de mensualités de remboursement (3 mois renouvelable) par semaine et affirme que toutes sont acceptées. Interrogé sur le resserrement des conditions d'octroi des crédits et en particulier sur la limite des 33% de taux d'endettement désormais vivement recommandée par l'autorité prudentielle (HCSF), Yves Gevin souligne continuer à prendre en compte le reste à vivre : « *je continue à financer des clients qui dépassent un taux d'endettement de 33% mais dont le reste à vivre est suffisant car j'ai l'intime conviction qu'ils peuvent rembourser.* »

#### Remontée des taux

Reste que toutes les banques ne sont plus prêtes à déroger à la règle des 33% et Christine Fumagalli, Présidente du réseau d'agences ORPI, appelle à revoir les critères édictés par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) dans la situation actuelle. D'autant que comme l'a rappelé Christine Fumagalli durant cette conférence, les taux d'emprunt remontent depuis 1 mois, « *de 0,2 à 0,5 point selon les banques* . » Yves Gevin confirme une légère remontée des taux d'emprunt qui n'est pas étrangère à la politique de prise de risque des banques alors qu'une baisse des prix immobiliers est à craindre dans les prochains mois.



## La relance du marché immobilier passe par une reprise des financements

### **Bonne nouvelle, un groupe bancaire s'engage à reprendre le traitement des demandes de prêt dès la semaine prochaine...**

L'objectif du gouvernement de lever le confinement à partir du 11 mai autorise les espoirs d'une reprise progressive du marché immobilier. D'ici 1 mois, il sera théoriquement possible de reprendre les visites et de s'engager à nouveau dans un processus d'achat ou de vente sans de nombreux obstacles encore présents aujourd'hui. Le financement des achats immobiliers reste cependant une condition impérative pour assister à une véritable relance.

### **Nouveaux dossiers en attente**

« Au moment du confinement, certaines banques ont dû cesser de prendre les nouveaux dossiers de prêt et se concentrer sur les dossiers en cours par manque de personnel, ceux en télétravail n'ayant pas forcément les capacités informatiques de traiter les dossiers à distance. Mais une fois la majeure partie du personnel de retour dans leurs fonctions, le processus normal d'octroi de nouveaux crédits devrait pouvoir reprendre. D'ici là, les banques auront pu gérer les dossiers de crédit actuellement en attente », anticipe Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vousfinancer.

### **Priorité au PGE**

Depuis deux semaines, les banques doivent aussi gérer en priorité les demandes des entreprises pour le prêt garanti par l'Etat (PGE), ce qui mobilise leurs ressources. La troisième conférence du "Cercle des managers de l'immobilier", organisée depuis le début de la crise sanitaire par l'union des syndicats de l'immobilier (Unis), a justement donné la parole hier après-midi à un banquier : Yves Gevin, directeur général de la Banque Populaire Rives de Paris (700.000 clients en Ile-de-France et dans l'Oise) et ancien dirigeant de Foncia.

### **Les demandes de prêt bientôt réétudiées**

Yves Gevin a confirmé que les demandes de PGE nécessitent actuellement un triplement des effectifs alors que le groupe bancaire s'engage à répondre aux demandes des entreprises dans un délai de 5 jours. Concernant les prêts immobiliers des particuliers, Yves Gevin se déclare prêt à aller jusqu'au déblocage des fonds pour les dossiers instruits avant le 27 mars, seuls les emprunts avec hypothèque restant en suspens. Le dirigeant s'engage par ailleurs à reprendre le traitement des demandes de prêt dès la semaine prochaine (lundi 20). « Nous serons en capacité de les traiter après la désorganisation initiale », promet-t-il.

### **Reste à vivre**

Le directeur général de la Banque Populaire Rives de Paris a également déclaré qu'il reçoit plus d'une centaine de demandes de report d'échéances de mensualités de remboursement (3 mois renouvelable) par semaine et affirme que toutes sont acceptées. Interrogé sur le resserrement des conditions d'octroi des crédits et en particulier sur la limite des 33% de taux d'endettement désormais vivement recommandée par l'autorité prudentielle (HCSF), Yves Gevin souligne continuer à prendre en compte le reste à vivre : « je continue à financer des clients qui dépassent un taux d'endettement de 33% mais dont le reste à vivre est suffisant car j'ai l'intime conviction qu'ils peuvent rembourser. »



## Remontée des taux

Reste que toutes les banques ne sont plus prêtes à déroger à la règle des 33% et Christine Fumagalli, Présidente du réseau d'agences ORPI, appelle à revoir les critères édictés par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) dans la situation actuelle. D'autant que comme l'a rappelé Christine Fumagalli durant cette conférence, les taux d'emprunt remontent depuis 1 mois, « de 0,2 à 0,5 point selon les banques. » Yves Gevin confirme une légère remontée des taux d'emprunt qui n'est pas étrangère à la politique de prise de risque des banques alors qu'une baisse des prix immobiliers est à craindre dans les prochains mois



## Covid-19 : ce qui change pour les copropriétés



Image d'illustration - © Pixabay - Domaine public

La pandémie de coronavirus paralyse la France. Entreprises à l'arrêt, déplacements limités : le confinement décrété par le gouvernement vise à endiguer la propagation du Covid-19 en limitant les contacts entre personnes. Un seul mot d'ordre : restez chez vous !

Cette situation exceptionnelle entraîne plusieurs conséquences pour la copropriété, aussi bien en termes de fonctionnement que dans la vie quotidienne entre voisins...Voici des questions qui se posent ou qui se poseront au cours des prochains jours et semaines. Luigi Del Moral, DG de Cotoit, syndic de copropriété professionnel à la carte, apporte des éléments de réponse de manière claire et pragmatique.

Les travaux de votre copropriété pendant le confinement

A la suite de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 (JO du 24 mars 2020), a été publiée l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété au JO du 26 mars.

Peut-on reporter le paiement des charges ?

Non, pas de mesures sur le report de charges. Le copropriétaire est obligé de payer ses charges même si des travaux sont interrompus ou reportés.

Le syndic doit continuer à procéder aux appels de fonds auprès des copropriétaires. Le report du paiement des factures d'électricité, d'eau et de gaz prévu par l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 ne s'applique pas aux syndicats des copropriétaires.



Les comptes étant clos, le syndic peut répartir les soldes de charges et demander (mais pas exiger) aux copropriétaires de régler les soldes débiteurs.

Peut-on interdire la poursuite des travaux par peur de contagion à cause des artisans présents dans les parties communes ?

Malgré la période de confinement mise en place, rien n'empêche aujourd'hui de circuler librement dans les parties communes. L'artisan continuant son chantier devra toutefois respecter les gestes barrières basiques et idéalement se protéger notamment lors des contacts avec les objets courants de l'immeuble (poignées etc.)

Les entreprises du BTP viennent de diffuser un guide de préconisations de sécurité sanitaire pour la continuité des activités de la construction en période d'épidémie. Ce guide est agréé par les ministères du logement, du travail et de la santé.

Cependant il est fortement conseillé de stopper la réalisation des travaux pendant le confinement et de les reporter.

Que faire en cas de problème urgent dans la copro ? (ex fuite d'eau) / Peut-on entreprendre des travaux d'urgence ?

Réagissez de la même manière qu'à l'accoutumé : adoptez les premiers gestes (coupez l'arrivée d'eau pour une fuite...), et prévenez votre syndic. Celui-ci pourra mettre en place des travaux d'urgence pour canaliser le problème en appelant un professionnel (à hauteur du budget voté en AG). La résolution du problème peut prendre plus de temps car moins d'experts et d'artisans disponibles. Si la fuite intervient dans un logement (partie privée), la résolution pourra être plus compliquée car le professionnel peut refuser de rentrer chez un particulier pour crainte de contamination.

En matière d'urgence, le syndic peut faire exécuter tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (art. 18 de la loi du 10 juillet 1965).

En cas de travaux urgents à faire réaliser, la commission copropriété de l'UNIS préconise d'indiquer sur l'ordre de service le lien vers le site du ministère sur les gestes barrières .

Ma copropriété doit faire des travaux qui sont imposés par l'administration, comment cela se passe ?

À l'ordinaire, l'administration peut exiger la réalisation de certains travaux (injonction de ravalement par exemple).

L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 prévoit que « Lorsqu'ils n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020, les délais imposés par l'administration, conformément à la loi et au règlement, à toute personne pour réaliser des contrôles et des travaux ou pour se conformer à des prescriptions de toute nature sont, à cette date, suspendus jusqu'à la fin de la période mentionnée au I de l'article 1er, sauf lorsqu'ils résultent d'une décision de justice. Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période mentionnée au I de l'article 1er est reporté jusqu'à l'achèvement de celle-ci. » (art. 8).

Ainsi, les délais imposés pour réaliser des travaux sont suspendus jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire (actuellement, 24 juin).

Copropriétés : ce qui change avec le covid Gardien d'immeuble et confinement : comment ça marche ?

[Visualiser l'article](#)

La profession de gardien n'est pas éligible au télétravail. La charge de l'hygiène de l'immeuble ou celle du service des déchets ménagers étant considérée comme une activité ne pouvant être différée, les employés doivent se rendre sur leur lieu de travail. Les gestes barrières doivent être effectués de manière obligatoire dans le cadre de son activité professionnelle : remise du courrier sans contact, fermeture de la loge, désinfection régulière des supports que les résidents touchent, plus de réception des colis...

Pas de droit de retrait : dès lors que l'employeur respecte les consignes gouvernementales et les recommandations précédentes, "il n'y a pas lieu de considérer qu'il existe un motif raisonnable pour que le salarié exerce son droit de retrait", jugent les patrons.

Les syndicats de copropriétaires sont responsables des conditions de travail de leurs salariés : ils doivent prendre les mesures nécessaires pour assurer leur sécurité et protéger leur santé (kit de protection, consignes spécifiques à donner aux salariés des syndicats de copropriétaires).

AG reportée : que faire ?

Le confinement du pays interdit les rassemblements : les assemblées générales ne peuvent donc pas se tenir actuellement. L'Ag doit se tenir dans les 6 mois après la clôture des comptes. L'AG sera convoquée à une nouvelle date après déconfinement, l'envoi des convocations doit être refait et l'ODJ reste le même par défaut mais des choses peuvent être ajoutées.

L'ordonnance ne prévoit pas le report du délai de 6 mois prévu par l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 selon lequel « l'assemblée générale appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. » La loi ne sanctionne pas le non respect de ce délai de 6 mois. Le syndic n'est pas responsable de ne pas tenir l'assemblée dans ce délai.

Au sujet de la participation à distance aux assemblées générales (visioconférence, audioconférence, etc), il est rappelé qu'une décision préalable de l'assemblée est nécessaire (moyens et supports technique permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant). Ainsi, pour que le syndic puisse tenir une assemblée générale à distance, il faut que la copropriété ait déjà voté sur ce sujet. Si ce n'est pas le cas, la tenue d'une assemblée à distance n'est pas possible...

Le contrat de mon syndic prend fin le 30 juin, comment faire ?

Pour les copropriétés dont le contrat de syndic expire le 30 juin, votre assemblée générale doit avoir lieu entre le 24 mai et le 30 juin. Cette assemblée générale sera convoquée à une nouvelle date, après le 23 mai 2020, levée prévue de l'interdiction des rassemblements physiques.

Le contrat de mon syndic est-il prolongé ?

La prolongation du contrat de votre syndic ne prend effet que si initialement il prend fin entre le 12/03/2020 et le 23/06/2020. Ces contrats sont prolongés jusqu'à la prochaine assemblée générale, qui devra se tenir avant le 23/11/2020. Tous les contrats expirant après le 23 juin ne sont pas prolongés. Il ne faut donc pas tarder pour l'envoi de votre demande de changement ou maintien de syndic à l'ordre du jour.

Les visites de l'immeuble sont-elles maintenues ?

En cas de visite nécessitée par une urgence (dégât des eaux importants, etc), il est conseillé au syndic de se déplacer muni de sa carte professionnelle et du formulaire "Justificatif de déplacement professionnel" dûment complété. La visite devra être effectuée en respectant les mesures visant à prévenir la propagation du virus (respect des gestes "barrières"). Le regroupement de personnes doit impérativement être évité. Pour les visites ne nécessitant pas d'urgence, elles doivent être reportées.



Comment s'organiser avec du personnel ou un cabinet médical au sein de la copro ?

La présence d'un cabinet médical au sein d'une copropriété peut engendrer des difficultés liées à l'épidémie : patients plus nombreux que d'habitude qui attendent dans les parties communes afin de respecter les distances de sécurité, usage de l'interphone et de l'ascenseur...

Si la présence d'un cabinet médical est autorisée dans une copropriété, il est normal que les patients sonnent à l'interphone, empruntent l'escalier ou l'ascenseur pour accéder au cabinet médical. En revanche, il ne faut pas de regroupement de patients dans le hall ou dans d'autres parties communes. Il appartient au cabinet médical d'organiser la file d'attente à l'extérieur de l'immeuble (comme sur le modèle des supermarchés) ou de fixer des rendez-vous avec un intervalle suffisant entre les patients.

Que faire si une personne est infectée dans votre copropriété ?

Il n'y a pas de dispositions spécifiques aux immeubles en copropriété sur ce sujet. Le syndic n'a pas à informer par voie d'affichage ou mail les autres copropriétaires si une personne est infectée. Le conseil syndical peut demander au syndic (par mail) de faire établir un devis de désinfection des parties communes. Le devis est soumis à la validation du conseil syndical. De plus, le syndic peut demander au conseil syndical ou au gardien d'afficher les gestes barrières dans les parties communes.

Locataires et déménagement (état des lieux, bails ...) ?

Les déménagements non décalables sont autorisés à titre dérogatoire, les états des lieux qui vont de pair nous semblent également être tolérés. Cependant sur demande du bailleur ou de l'agence qui gère le logement, l'état des lieux de sortie peut être reportée ou annulée. Les clefs pourront être restituées plus tard, mais le locataire ne sera pas redevable des loyers après la date théorique de fin de bail mentionnée dans son congé.

Comment s'organiser entre voisins pendant le confinement ?

Avec le confinement, de nombreuses actions solidaires ont été mises en place. Tout en respectant les gestes barrière, pensez aux personnes fragiles de la copro, proposez vos services (aller faire leurs courses, récupérer leurs médicaments...). Il en va de la responsabilité de chacun que de respecter et d'appliquer les gestes barrière dans la copropriété et notamment dans les parties communes.



## Coronavirus: ces copropriétaires ont tous voté à distance lors de leur AG

Pour la première fois, des copropriétaires ont utilisé le vote par correspondance pour «participer» à leur assemblée générale.

Confinement oblige, plus aucune assemblée générale (AG) de copropriétaires ne peut avoir lieu actuellement. Mais que faire lorsque, par exemple, des travaux urgents doivent être entrepris. Un syndic a trouvé la parade: organiser des AG 100% dématérialisées. Comment? Grâce au vote par correspondance. Un dispositif autorisé, tout comme les systèmes de vidéo ou d'audioconférence, par la loi logement promulguée fin novembre et modifiant la loi du 10 juillet 1965.

En septembre dernier, Foncia avait organisé la première assemblée générale par visioconférence. Six mois plus tard, des copropriétaires ont pu voter par correspondance. Une première selon Homeland, syndic de copropriété dématérialisé créé en 2016, qui est à l'origine de cette nouveauté. « *Notre assemblée générale avait été convoquée avant le confinement. Les copropriétaires tenaient absolument à ce qu'elle ait lieu pour lancer rapidement des travaux de réparation de la toiture* », explique au *Figaro* Renaud Lerooy, cofondateur de Homeland.

C'est ainsi qu'avec l'accord du conseil syndical, cette AG 100% dématérialisée a pu avoir lieu le 31 mars dernier dans une petite copropriété de huit logements située à Colombes (92). Sept copropriétaires ont «participé» à l'assemblée générale. Parmi eux, cinq ont voté par correspondance. Ils avaient reçu au préalable un formulaire nominatif, sécurisé et accessible sur l'extranet de Homeland qu'ils ont renvoyés avec leurs votes par mail ou par courrier recommandé. Les deux autres, le président et le scrutateur, ont voté en direct par visioconférence. Le secrétaire de séance a comptabilisé les votes reçus par correspondance.

### L'AG menacée d'annulation

Les travaux de réparation de la toiture - pour un montant de 15.000 euros - « *discutés depuis plusieurs mois* », ont ainsi pu être approuvés. Surtout, l'assemblée générale qui, l'an dernier, avait duré deux heures, s'est conclue cette fois-ci en une heure! « *Avec le confinement, ce type d'assemblée générale est incontournable. Elle permet de fluidifier les prises de décision et de réduire les coûts pour les copropriétaires*, explique Renaud Lerooy . *En revanche, après le confinement, les votes par correspondance sont utiles si les AG sont bien préparées en amont, avec des résolutions simples. Dans le cas de travaux complexes, privés, les copropriétaires préféreront sans doute débattre de visu .*»

Un bémol toutefois: si le principe du vote par correspondance est autorisé par la loi, les modalités du formulaire n'ont pas encore été définies. Le décret doit prochainement être publié. L'assemblée générale peut-elle être annulée? Oui, si l'on en croit l'**Union des syndicats de l'immobilier**. « *Elle est susceptible d'être annulée si un copropriétaire qui a voté contre ou était absent et non représenté à l'assemblée générale, conteste les votes* », affirme au *Figaro* Géraud Delvolvé, délégué général de l'**Unis**. *Pour cela, il dispose d'un délai de deux mois avant la notification du procès-verbal. Dans le cas contraire, les votes de l'assemblée générale sont entérinés .*» Or, lors de l'AG à Colombes, un copropriétaire était absent et non représenté et un a notamment voté contre les travaux de réparation des travaux.



## Coronavirus: ces copropriétaires ont tous voté à distance lors de leur AG



Pour la première fois, des copropriétaires ont utilisé le vote par correspondance pour «participer» à leur assemblée générale.

Confinement oblige, plus aucune assemblée générale (AG) de copropriétaires ne peut avoir lieu actuellement. Mais que faire lorsque, par exemple, des travaux urgents doivent être entrepris. Un syndic a trouvé la parade: organiser des AG 100% dématérialisées. Comment? Grâce au vote par correspondance. Un dispositif autorisé, tout comme les systèmes de vidéo ou d'audioconférence, par la loi logement promulguée fin novembre et modifiant la loi du 10 juillet 1965 .

En septembre dernier, Foncia avait organisé la première assemblée générale par visioconférence . Six mois plus tard, des copropriétaires ont pu voter par correspondance. Une première selon Homeland, syndic de copropriété dématérialisé créé en 2016, qui est à l'origine de cette nouveauté. « *Notre assemblée générale avait été convoquée avant le confinement. Les copropriétaires tenaient absolument à ce qu'elle ait lieu pour lancer rapidement des travaux de réparation de la toiture* », explique au *Figaro* Renaud Lerooy, cofondateur de Homeland.

C'est ainsi qu'avec l'accord du conseil syndical, cette AG 100% dématérialisée a pu avoir lieu le 31 mars dernier dans une petite copropriété de huit logements située à Colombes (92). Sept copropriétaires ont



[Visualiser l'article](#)

« participé » à l'assemblée générale. Parmi eux, cinq ont voté par correspondance. Ils avaient reçu au préalable un formulaire nominatif, sécurisé et accessible sur l'extranet de Homeland qu'ils ont renvoyés avec leurs votes par mail ou par courrier recommandé. Les deux autres, le président et le scrutateur, ont voté en direct par visioconférence. Le secrétaire de séance a comptabilisé les votes reçus par correspondance.

#### L'AG menacée d'annulation

Les travaux de réfection de la toiture - pour un montant de 15.000 euros - « discutés depuis plusieurs mois », ont ainsi pu être approuvés. Surtout, l'assemblée générale qui, l'an dernier, avait duré deux heures, s'est conclue cette fois-ci en une heure! « Avec le confinement, ce type d'assemblée générale est incontournable. Elle permet de fluidifier les prises de décision et de réduire les coûts pour les copropriétaires, explique Renaud Leroy . En revanche, après le confinement, les votes par correspondance sont utiles si les AG sont bien préparées en amont, avec des résolutions simples. Dans le cas de travaux complexes, privatifs, les copropriétaires préféreront sans doute débattre de visu . »

Un bémol toutefois: si le principe du vote par correspondance est autorisé par la loi, les modalités du formulaire n'ont pas encore été définies. Le décret doit prochainement être publié. L'assemblée générale peut-elle être annulée? Oui, si l'on en croit l'**Union des syndicats de l'immobilier**. « Elle est susceptible d'être annulée si un copropriétaire qui a voté contre ou était absent et non représenté à l'assemblée générale, conteste les votes », affirme au *Figaro* Géraud Delvolvé, délégué général de l'**Unis**. Pour cela, il dispose d'un délai de deux mois avant la notification du procès-verbal. Dans le cas contraire, les votes de l'assemblée générale sont entérinés . » Or, lors de l'AG à Colombes, un copropriétaire était absent et non représenté et un a notamment voté contre les travaux de réfection des travaux.



## Coronavirus: ces copropriétaires ont tous voté à distance lors de leur AG



Confinement oblige, plus aucune assemblée générale (AG) de copropriétaires ne peut avoir lieu actuellement. Mais que faire lorsque, par exemple, des travaux urgents doivent être entrepris. Un syndic a trouvé la parade: organiser des AG 100% dématérialisées. Comment? Grâce au vote par correspondance. Un dispositif autorisé, tout comme les systèmes de vidéo ou d'audioconférence, par la loi logement promulguée fin novembre et modifiant la loi du 10 juillet 1965.

En septembre dernier, Foncia avait organisé la première assemblée générale par visioconférence. Six mois plus tard, des copropriétaires ont pu voter par correspondance. Une première selon Homeland, syndic de copropriété dématérialisé créé en 2016, qui est à l'origine de cette nouveauté. «*Notre assemblée générale avait été convoquée avant le confinement. Les copropriétaires tenaient absolument à ce qu'elle ait lieu pour lancer rapidement des travaux de réfection de la toiture*», explique au Figaro Renaud Lerooy, cofondateur de Homeland.

C'est ainsi qu'avec l'accord du conseil syndical, cette AG 100% dématérialisée a pu avoir lieu le 31 mars dernier dans une petite copropriété de huit logements située à Colombes (92). Sept copropriétaires ont «participé» à l'assemblée générale. Parmi eux, cinq ont voté par correspondance. Ils avaient reçu au préalable un formulaire nominatif, sécurisé et accessible sur l'extranet de Homeland qu'ils ont renvoyés avec leurs votes par mail ou par courrier recommandé. Les deux autres, le président et le scrutateur, ont voté en direct par visioconférence. Le secrétaire de séance a comptabilisé les votes reçus par correspondance.



## L'AG menacée d'annulation

Les travaux de réfection de la toiture - pour un montant de 15.000 euros - *«discutés depuis plusieurs mois»*, ont ainsi pu être approuvés. Surtout, l'assemblée générale qui, l'an dernier, avait duré deux heures, s'est conclue cette fois-ci en une heure! *«Avec le confinement, ce type d'assemblée générale est incontournable. Elle permet de fluidifier les prises de décision et de réduire les coûts pour les copropriétaires, explique Renaud Lerooy. En revanche, après le confinement, les votes par correspondance sont utiles si les AG sont bien préparées en amont, avec des résolutions simples. Dans le cas de travaux complexes, privatifs, les copropriétaires préféreront sans doute débattre de visu .»*

Un bémol toutefois: si le principe du vote par correspondance est autorisé par la loi, les modalités du formulaire n'ont pas encore été définies. Le décret doit prochainement être publié. L'assemblée générale peut-elle être annulée? Oui, si l'on en croit l'Union des syndicats de l'immobilier. *«Elle est susceptible d'être annulée si un copropriétaire qui a voté contre ou était absent et non représenté à l'assemblée générale, conteste les votes, affirme au Figaro Géraud Delvolvé, délégué général de l'Unis. Pour cela, il dispose d'un délai de deux mois avant la notification du procès-verbal. Dans le cas contraire, les votes de l'assemblée générale sont entérinés.»* Or, lors de l'AG à Colombes, un copropriétaire était absent et non représenté et un a notamment voté contre les travaux de réfection des travaux.



## Immobilier : comment conclure une vente pendant le confinement

Signer une promesse de vente, finaliser un achat immobilier ou réaliser des diagnostics immobiliers est de nouveau possible avec la parution de nouveaux textes réglementaires. Mais des zones de flou subsistent.

Les personnes qui avaient un projet d'achat immobilier en cours peuvent désormais poursuivre leurs démarches et signer un compromis ou un acte de vente. Le décret n° 2020-395 paru le 4 avril 2020 prévoit, en effet, que les notaires peuvent établir un acte notarié sur support électronique en dehors de la présence des personnes signataires jusqu'au 25 juin 2020, soit un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire. Après cette date, tout le monde devra être de nouveau présent dans l'étude notariale afin de valider la transaction.

Outre la possibilité d'utiliser la visioconférence, les notaires disposent d'outils numériques leur permettant de vérifier à distance l'identité des signataires, de s'assurer que ces derniers ont reçu le bon document, qu'ils en comprennent les termes pour le signer électroniquement.

Néanmoins, toutes les études ne sont pas opérationnelles : selon la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) qui recense régulièrement les informations transmises par les agences immobilières, 40 % des études fonctionnent à peu près normalement, 40 % fonctionnent sur un mode très dégradé et 20 % sont à l'arrêt.

« D'ailleurs, même en étant équipé, le travail est ralenti notamment parce que nous avons des vérifications à faire auprès des administrations et sommes notamment tributaires des réponses des mairies sur leur droit de préemption », rappelle Maître Nathalie Couzigou-Suhas, notaire à Paris.

Lors d'une transaction immobilière, les villes peuvent, en effet, se substituer à l'acquéreur grâce à leur droit de préemption, et en temps normal, elles disposent de deux mois pour prendre leur décision. L'ordonnance du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19 leur donne jusqu'au 25 juillet 2020 pour se prononcer.

Certaines mairies, à l'instar de Paris, ont néanmoins indiqué qu'elles feraient leur possible pour répondre au plus vite mais cela n'est pas à la portée de toutes. Une partie des transactions restera donc bloquée.

### Incertitudes pour les conditions suspensives

L'ordonnance du 15 avril 2020, précise également qu'en cas de signature d'une promesse de vente, le délai de rétractation de l'acheteur continue de courir. Habituellement, après la signature, l'acquéreur dispose de dix jours pour se rétracter et récupérer les fonds versés lors de la signature de la promesse de vente sans pénalité.

Mais avec la suspension de la plupart des délais jusqu'au 24 mai 2020, la question se posait de savoir si le délai de rétractation courrait ou bien si l'acquéreur pouvait se rétracter plus tard. L'ordonnance tranche la question et « pour certaines personnes sûres de leur acquisition ou pour les vendeurs, c'est une bonne nouvelle mais, pour ceux qui pensaient avoir encore un peu de temps pour se rétracter, la situation risque d'être compliquée car ils vont découvrir que leur délai est écoulé », s'inquiète Catherine Saint-Geniest, avocate associée au cabinet Jeantet.



Néanmoins, la plupart des acquéreurs ont besoin d'obtenir un crédit pour acheter et peuvent se rétracter s'ils n'obtiennent pas leur prêt quand une condition suspensive a été incluse dans la promesse de vente. Or, pour l'instant, un vide juridique subsiste : on ne sait pas ce qu'il en est du report des conditions suspensives.

« *Le mieux est de s'en tenir à la pratique actuelle dans les études notariales qui est souvent d'opter pour une prorogation automatique du délai d'obtention mais sans dépasser le délai de réalisation fixé de la promesse de vente* », pense l'Union de syndicats de l'immobilier (Unis). Passé le délai prévu, la promesse de vente devient, alors, caduque.

Reste qu'une promesse de vente dure souvent trois mois pendant lesquels l'emprunteur doit obtenir son emprunt. Il faut donc que les banques le lui accordent à temps, ce qui n'est pas évident actuellement. Seule solution pour les personnes qui souhaitent maintenir leur promesse de vente : signer un avenant avec le vendeur pour reporter le délai prévu.

#### Activité réduite pour les diagnostiqueurs

Et qu'en est-il des diagnostics techniques immobiliers ? Qu'il s'agisse de l'état de l'installation électrique, du gaz ou encore de la présence d'amiante, ils sont indispensables lors de la signature de la promesse de vente mais cela va à l'encontre du confinement.

La Chambre des diagnostiqueurs immobiliers regroupés au sein de la Fnaim a donc rédigé un guide des bonnes pratiques à suivre afin de débloquer la situation. Les diagnostiqueurs pourront intervenir chez les particuliers mais uniquement dans les logements vides depuis 48 heures. Pour les diagnostiqueurs qui veulent respecter ce principe, l'activité va sans doute être très réduite : l'obligation d'un logement vide depuis 48 heures limite en effet les possibilités de diagnostic à un moment où tout le monde est censé rester chez soi !

#### Instruction allongée pour le permis de construire

Enfin, pour les personnes qui ont déposé un permis de construire : l'instruction de la demande par l'administration est reportée au 24 mai. Si le permis avait été déposé depuis un mois au moment du début de l'état d'urgence, elle durera encore un mois après la fin de celui-ci.

Sans réponse de l'administration, le permis est censé être accordé, mais compte tenu des difficultés rencontrées en ce moment par les mairies, par prudence il est préférable d'obtenir une réponse ferme et écrite de l'administration. Dans le cas contraire, le permis risque d'être fragilisé.

Enfin, si on souhaite exercer un recours contre un permis de construire : en temps normal, les personnes opposées au projet de construction ont deux mois pour agir contre le permis à compter de la date de l'affichage de celui-ci mais pour l'instant, ce délai est interrompu. Il recommencera à courir à la fin de l'état d'urgence sanitaire.



**IMMO**

## CORONAVIRUS : L'AVENIR DE LA PIERRE S'ASSOMBRIT

L'année 2020 marquera un tournant pour le marché immobilier. Simple ajustement des prix ou chute des transactions et dégonflement de la bulle ? Les avis sont partagés.

**MARIE PELLEFIGUE**



**D**ébut avril, les nuages s'amoncellent fortement au-dessus de l'économie française. Propriétaires ou aspirants à le devenir, beaucoup s'interrogent : quel sera l'impact du coronavirus sur le marché immobilier ? Impossible, pour l'instant, de répondre à cette question, car tout dépendra de la durée du confinement et de la reprise qui suivra. Mais le secteur tremble. De nombreux professionnels craignent que la crise sanitaire ne provoque un lent dégonflement de la bulle ou pire, un effondrement des prix. Une seule certitude : après 20 ans de hausse de l'immobilier, dont, récemment, 4 ans d'envolée et 2 d'emballement dans les grandes métropoles, le marché va marquer le pas.

## UN DÉBUT D'ANNÉE EN FANFARE

Tous les clignotants étaient pourtant au vert, pour que 2020 batte une nouvelle fois des records. En début d'année, les ventes étaient plus nombreuses qu'en 2019, où plus d'un million de transactions avaient été enregistrées, une première en France. Primo ou secundo-acquéreurs, investisseurs, amateurs de résidences secondaires... Dans l'ancien comme dans le neuf, tous les pans du marché ont profité de ce dynamisme. À Paris, et dans les hypercentres des grandes métropoles, l'immobilier a même frisé la surchauffe. « En janvier et février, l'appétence des acheteurs ne faiblissait pas, se rappelle Stéphanie Spay, directrice de l'agence Orpi Tête d'Or, à Lyon. Nous avons toujours plus de demandes, face à une offre réduite. Les prix progressaient donc de mois en mois. » Le constat est le même dans les villes moyennes. « Nous n'étions pas dans l'emballement,

SEBASTIEN SIBRIL POUR LE PARTICULIER - ISTOCK

mais l'ambiance était bonne, les acheteurs confiants et les ventes se concluaient plus facilement que les années passées », évoque Jean-François Buet, gérant de Buet Immobilier à Dijon.

## PREMIER APPEL À LA PRUDENCE

Cet engouement pour la pierre tenait pour beaucoup aux conditions exceptionnelles de financement. En 2019, un particulier empruntait, en moyenne, sur 20 ans, à des taux compris entre 1,10 et 1,20 %. « Au plus bas du marché, des excellents dossiers ont même pu décrocher 0,70 %, un niveau jamais connu jusque-là », s'étonne encore Philippe Taboret, directeur adjoint du courtier Cafpi. Face à la hausse de l'endettement de la population, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a tiré la sonnette d'alarme en décembre. Dans la foulée, le directeur de la Banque de France a demandé officiellement aux banques de prêter avec davantage de prudence. Toutes ont compris le coup de semonce et modifié leurs critères. Exit les crédits dont le total des mensualités dépasse 33 % des revenus des ménages, fini les prêts rallongés au-delà de 25 ans. Ces nouvelles recommandations ont eu pour conséquence immédiate d'empêcher les emprunteurs au budget serré d'accéder à la propriété. Dans une étude réalisée avant le confinement, le courtier Meilleurtaux estimait que plus de 200 000 ménages, finançables au début de 2019, avaient vu leurs dossiers refusés en 2020. Devant cette nouvelle réalité, les acteurs de l'immobilier anticipaient, sans réelle inquiétude, un léger tassement de la demande au premier semestre de 2020. Certains même s'en félicitaient car ils espéraient ainsi éviter ...



CONSEIL RÉGIONAL DES NOTAIRES

### Avis d'expert

*L'impact de la crise sanitaire sur l'immobilier va dépendre de la durée du confinement et surtout de ses conséquences sur l'activité économique. Si beaucoup d'entreprises sont en difficulté, les particuliers vont craindre pour leur emploi et risquent de reporter leurs projets d'achat.*

**DAMIEN RUAUD**  
PRÉSIDENT DU CONSEIL  
RÉGIONAL DES NOTAIRES  
DE BRETAGNE



## Avis d'expert

*Avec le confinement, le marché immobilier s'est mis en pause. À la reprise, le rythme des ventes va forcément être moins élevé que lors des deux premiers mois de 2020, mais il est impossible de dire comment les prix vont évoluer.*

**LAURENT VIMONT**  
PRÉSIDENT DE  
CENTURY 21 FRANCE

... l'emballement généralisé. Mais la crise sanitaire est venue bousculer toutes les analyses prospectives.

## LE MARCHÉ DÉSORMAIS FIGÉ

Depuis début avril, le secteur immobilier est complètement à l'arrêt. « Avec la fermeture des agences et l'impossibilité de visiter des biens, le marché est en pause », constate Laurent Vimont, président du réseau Century 21 France. Seule une partie des acquisitions, pour lesquelles les signatures définitives étaient programmées entre fin mars et avril, est encore traitée par les notaires. Ces derniers sont aussi victimes du confinement. Même s'ils continuent d'exercer, le public n'a plus le droit de se rendre dans leurs études pour finaliser les ventes. Quant à la signature électronique des actes, évoquée comme solution miracle, elle n'est pas toujours possible, car elle nécessite qu'acheteurs et vendeurs disposent d'équipements informatiques. En outre, « pour rédiger l'acte de vente définitif avant signature, nous devons récupérer des pièces légalées, comme les documents

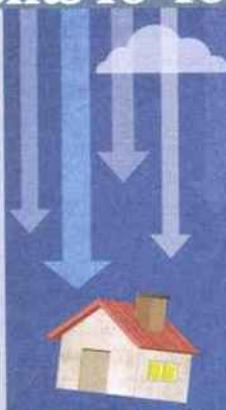
de copropriété ou d'urbanisme. Or, les services qui nous les envoient, sont, eux aussi, confinés », rappelle Damien Ruaud, président du Conseil régional des notaires de Bretagne. Même si l'organisation s'affine pour essayer de finaliser un maximum de dossiers, un sacré embouteillage est en vue au moment où les ventes reprendront.

## QUE FERONT LES ACHETEURS ?

Outre ce problème d'engorgement, une certaine nervosité commence à poindre chez les professionnels. Alors qu'au début de la crise, ils étaient sûrs qu'il ne s'agissait que d'un petit trou d'air, désormais les certitudes se fissurent. « Même si tout se passe bien, nous ne rattrapons pas les transactions qui n'ont pas été réalisées pendant la période de confinement », affirme Philippe Descampiaux, directeur des agences nordistes Descampiaux-Dudicourt. Un constat partagé par la majorité des agents. Certains commencent même à broyer du noir. « Nous avons beaucoup d'achats de primo-accédants et d'investisseurs. Difficile de savoir

## → Les précédents Yo-Yo du marché immobilier

Le marché de la pierre a une évolution cyclique. Ces dernières années, il a connu trois inflexions majeures, à la hausse et à la baisse. Reste à déterminer vers quel scénario nous nous dirigeons en 2020.



### 1990 RETOURNEMENT

À partir de 1988, les prix de la pierre s'envolent à Paris et sur la Côte d'Azur, portés par une intense spéculation. La guerre du Golfe, en août 1990, marque un coup d'arrêt à cette fiambée, et les prix entament une longue décline quelques mois plus tard.





## → Zoom

### LES IMPACTS INATTENDUS DE LA CRISE SANITAIRE

Les longues semaines de confinement, ajoutées à la crise sanitaire et économique, vont modifier les rapports des Français avec leur logement et leurs attentes.

**COTÉ DEMANDE** Après plusieurs semaines à domicile, dans une ambiance à couteaux tirés, certains vont se séparer de leur moitié, et chercher à vivre seul. Cette période sera au contraire heureuse pour

d'autres couples, qui auront peut-être besoin d'une chambre supplémentaire dans 9 mois. Enfin, ceux qui se sont confinés en famille dans un appartement exigu pourraient vouloir déménager loin des cœurs de métropole ou chercher à mettre la main sur une résidence secondaire pour profiter d'un jardin.

**COTÉ OFFRE** Les propriétaires d'un logement dans une grande

ville où le prix a flambé seront tentés de le vendre pour assurer leurs plus-values. Si la situation financière des actifs se dégrade, certains céderont un bien locatif ou une résidence secondaire pour rembourser leurs dettes. Enfin, le virus va hélas accroître le nombre de décès et donc de successions, dans lesquelles un bien immobilier est très souvent à vendre.

*s'ils vont revenir en masse dès la reprise*», craint Anne-Sophie Ansart, directrice de l'agence Valeurs Sûres, à Roubaix. D'autres espèrent des jours meilleurs. « *Après le confinement, beaucoup de gens vont avoir envie de se faire plaisir et de changer de cadre. L'immobilier pourrait profiter en premier de la reprise* », se persuade Éric Allouche, directeur exécutif du réseau Era Immobilier. La question est d'importance car du maintien, ou non, des volumes de ventes dépendra l'évolution des prix. Si les acheteurs sont

là dès la fin du confinement, les tarifs devraient rester stables ou légèrement s'éroder. En revanche, si plus personne ne pousse la porte des agences, le marché se retournera inexorablement.

### UNE MOINDRE SOLVABILITÉ

La tendance dépendra d'abord de l'état de l'économie. Les deux dernières crises immobilières, du début des années ...

## 2000 ACCÉLÉRATION

L'explosion de la bulle internet et l'effondrement des marchés boursiers partout dans le monde entraînent une ruée des investisseurs vers les valeurs refuge, immobilier en tête. Les prix de la pierre amorcent une très importante progression.



## 2009 RALENTISSEMENT

Fin 2008, la crise des subprimes fait doubler le niveau des taux d'intérêt et flamber le coût du crédit. Beaucoup d'emprunteurs prennent peur. La demande s'effondre de près de 25 % en quelques mois. Les prix baissent dans les grandes métropoles et chutent dans les zones rurales.

S. SIBIRIL POUR LE PARTICULIER - ISTOCK



... 1990 et de la fin des années 2000 (voir p. 48-49), sont intervenues alors que l'activité se contractait. Lorsque la crainte du chômage est forte, les ménages évitent de s'endetter sur une longue période. Or, aujourd'hui, beaucoup de salariés sont en chômage partiel. Ils étaient 4 millions au 2 avril 2020, selon le décompte officiel du ministère du Travail. « *Comme leurs revenus seront moins importants pendant quelque temps, mécaniquement, ils emprunteront moins, et risquent de décaler leurs achats de plusieurs mois* », prévoit Jean-Luc Lieutaud, président en région Paca de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). Pour les ménages à hauts revenus, dirigeants de sociétés et professionnels exerçant en libéral en tête, le raisonnement est quasi-identique. « *Lors de la crise de 2008, ces acquéreurs avaient mis entre parenthèses leurs recherches de maisons pour conserver de la trésorerie à injecter dans leur entreprise en cas de besoin* », rappelle Claudine Mercier, directrice de l'agence La Française immobilière Sévigné, à Rennes. Il n'est pas non plus évident que les investisseurs soient très actifs. La hausse probable du chômage va peser sur la solvabilité des locataires et aug-

menter le risque locatif. De quoi décourager, au moins temporairement, bien des aspirants bailleurs.

## LES PARTICULIERS AU SECOND PLAN

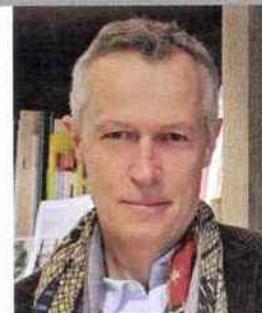
Face à la crise, les pouvoirs publics ont pris de nombreuses mesures. Côté politique monétaire, la Banque centrale européenne a prévu de maintenir ses taux d'intérêt à des niveaux très bas. Le coût du crédit ne va donc pas flamber, contrairement à ce qui s'est produit en 2008. Beaucoup d'acquéreurs devraient continuer à financer leur logement à bon marché. Côté politique budgétaire, le gouvernement a annoncé des mesures sans précédent – chômage partiel, subventions, garanties – pour soutenir l'activité et le pouvoir d'achat.

Mais pour que ces décisions concourent à accélérer la reprise, encore faut-il que tous les acteurs économiques agissent dans le sens voulu. Il n'y aura, a priori, aucune restriction sur les crédits. Les banques auront-elles le temps de traiter tous les dossiers ? « *Le gouvernement nous incite à financer les petites entreprises,*



## La revanche des zones rurales

Les cadres supérieurs et les indépendants aisés vont vouloir s'installer dans les campagnes françaises. Les grands bâtiments de caractère dont elles regorgent risquent d'être très recherchés pour créer des maisons de famille. Auparavant, cet exode ne concernait que ceux qui voulaient lancer une activité économique en zone rurale, de type maison d'hôtes ou organisation de séminaire. Dorénavant, les actifs vont aussi prospecter ce marché resté très accessible, car l'espace et la nature vont devenir un besoin vital. Grâce au télétravail qui a fait la preuve de son efficacité, beaucoup pourront exercer leur activité à domicile, et rallier la grande métropole où est située leur entreprise quelques jours par semaine.



PATRICE BESSE, directeur du réseau Patrice Besse

AGENCE PATRICE BESSE



## → Zoom

### VERS UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS NEUFS

**L**a fin des échéances électorales devait relancer des projets urbains. Mais la crise sanitaire a reporté le second tour des municipales, en plus de stopper la plupart des chantiers. Elle risque donc, au mieux, de faire perdre un semestre de construction au secteur. Quel sera l'impact sur les prix ? Il dépendra en grande partie de la demande des ménages, difficile à anti-

per. Ce qui ne fait pas l'affaire des promoteurs et des acquéreurs sur un marché qui commençait à marquer le pas. En 2019, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) a recensé 161 561 transactions, soit 3,3 % de moins qu'en 2018, du fait d'une raréfaction de l'offre. Car, entre 2018 et 2019, les mises en vente ont diminué de 14,2 % et, début 2020, peu de grandes métropoles présentaient

un marché fluide, faute de stock suffisant de logements à vendre. Le déséquilibre devait se poursuivre en 2020 : fin 2019, le nombre des permis de construire, qui détermine le volume des mises en chantier l'année suivante, avait reculé de 6,8 %. Les prix, en revanche, étaient à leur sommet, après avoir grimpé de 6,5 % en Île-de-France et de 5,2 % dans la France entière en 2019.

*pour éviter que l'économie ne s'effondre, indique un banquier. La priorité va leur être donnée, au détriment des particuliers.* » Les délais risquent de s'allonger pour eux, ce qui contribuera à ralentir le rythme des transactions. Autre bémol : il n'est pas certain que les aides distribuées aux particuliers finissent dans l'économie et, encore moins, dans l'immobilier. « *Quand un État accroît ses dépenses publiques, il est fréquent que les ménages anticipent des hausses d'impôts et augmentent leur épargne de précaution* », remarque Philippe Crevet, directeur du Cercle de l'Épargne. Pour preuve, une large part des 17 milliards d'euros distribués après la crise des gilets jaunes est venue gonfler les Livrets A.

### UN RETOUR À LA CAMPAGNE ?

Il est donc très probable que les prix baissent d'ici à la fin de l'année. Mais difficile de déterminer dans quelles proportions, pour quelle durée, et surtout si l'érosion sera la même partout. Il y a cependant

peu de raisons pour que de fortes chutes soient enregistrées à court terme dans les zones tendues. Les prix y étaient orientés à la hausse en raison d'une grande pénurie de logements. « *Dans les métropoles, plus de dix acheteurs faisaient face à un vendeur. Même si la demande baisse, les transactions continueront avec moins de frénésie* », pense Brice Cardé, président du réseau L'Adresse.

Mais la crise du Covid-19 pourrait rebattre les cartes (voir encadré p. 51). « *Après avoir été confinées dans des petites surfaces et réalisé que le télétravail était parfaitement possible et fonctionnel, des familles vont sans doute partir vivre dans des villes moyennes ou à la campagne* », anticipe Damien Ruaud. Ces zones sont restées à l'écart du dernier boom immobilier. Un tel phénomène pourrait provoquer un retournement plus fort dans les grandes villes où l'évolution des prix de la pierre dépasse largement celle des revenus depuis longtemps. Cela donnera aussi peut-être raison, avec plus de 100 ans de retard, à Alphonse Allais qui anticipait de mettre les villes à la campagne. ■



Avis d'expert

*Pour éviter tout risque bancaire, les banques ont augmenté fin mars leurs barèmes de taux de crédit de 0,2 à 0,5 point. Le niveau reste bas, mais si cette hausse continue, elle aura un impact psychologique sur les emprunteurs et sur leur pouvoir d'achat. Ce qui pourrait modérer la demande.*

**PHILIPPE TABORET**  
DIRECTEUR ADJOINT  
DU COURTIER CAFFI



## Immobilier : comment conclure une vente pendant le confinement

**Signer une promesse de vente, finaliser un achat immobilier ou réaliser des diagnostics immobiliers est de nouveau possible avec la parution de nouveaux textes réglementaires. Mais des zones de flou subsistent.**

Les personnes qui avaient un projet d'achat immobilier en cours peuvent désormais poursuivre leurs démarches et signer un compromis ou un acte de vente. Le décret n° 2020-395 paru le 4 avril 2020 prévoit, en effet, que les notaires peuvent établir un acte notarié sur support électronique en dehors de la présence des personnes signataires jusqu'au 25 juin 2020, soit un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire. Après cette date, tout le monde devra être de nouveau présent dans l'étude notariale afin de valider la transaction.

Outre la possibilité d'utiliser la visioconférence, les notaires disposent d'outils numériques leur permettant de vérifier à distance l'identité des signataires, de s'assurer que ces derniers ont reçu le bon document, qu'ils en comprennent les termes pour le signer électroniquement.

Néanmoins, toutes les études ne sont pas opérationnelles : selon la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) qui recense régulièrement les informations transmises par les agences immobilières, 40 % des études fonctionnent à peu près normalement, 40 % fonctionnent sur un mode très dégradé et 20 % sont à l'arrêt.

« D'ailleurs, même en étant équipé, le travail est ralenti notamment parce que nous avons des vérifications à faire auprès des administrations et sommes notamment tributaires des réponses des mairies sur leur droit de préemption », rappelle Maître Nathalie Couzigou-Suhas, notaire à Paris.

Lors d'une transaction immobilière, les villes peuvent, en effet, se substituer à l'acquéreur grâce à leur droit de préemption, et en temps normal, elles disposent de deux mois pour prendre leur décision. L'ordonnance du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19 leur donne jusqu'au 25 juillet 2020 pour se prononcer.

Certaines mairies, à l'instar de Paris, ont néanmoins indiqué qu'elles feraient leur possible pour répondre au plus vite mais cela n'est pas à la portée de toutes. Une partie des transactions restera donc bloquée.

### Incertitudes pour les conditions suspensives

L'ordonnance du 15 avril 2020, précise également qu'en cas de signature d'une promesse de vente, le délai de rétractation de l'acheteur continue de courir. Habituellement, après la signature, l'acquéreur dispose de dix jours pour se rétracter et récupérer les fonds versés lors de la signature de la promesse de vente sans pénalité.

Mais avec la suspension de la plupart des délais jusqu'au 24 mai 2020, la question se posait de savoir si le délai de rétractation courrait ou bien si l'acquéreur pouvait se rétracter plus tard. L'ordonnance tranche la question et « pour certaines personnes sûres de leur acquisition ou pour les vendeurs, c'est une bonne nouvelle mais, pour ceux qui pensaient avoir encore un peu de temps pour se rétracter, la situation risque d'être compliquée car ils vont découvrir que leur délai est écoulé », s'inquiète Catherine Saint-Geniest, avocate associée au cabinet Jeantet.

Immobilier : Pourquoi la baisse du taux maximal autorisé du crédit inquiète



[Visualiser l'article](#)

Néanmoins, la plupart des acquéreurs ont besoin d'obtenir un crédit pour acheter et peuvent se rétracter s'ils n'obtiennent pas leur prêt quand une condition suspensive a été incluse dans la promesse de vente. Or, pour l'instant, un vide juridique subsiste : on ne sait pas ce qu'il en est du report des conditions suspensives.

« Le mieux est de s'en tenir à la pratique actuelle dans les études notariales qui est souvent d'opter pour une prorogation automatique du délai d'obtention mais sans dépasser le délai de réalisation fixé de la promesse de vente », pense l'Union de syndicats de l'immobilier (Unis). Passé le délai prévu, la promesse de vente devient, alors, caduque.

Reste qu'une promesse de vente dure souvent trois mois pendant lesquels l'emprunteur doit obtenir son emprunt. Il faut donc que les banques le lui accordent à temps, ce qui n'est pas évident actuellement. Seule solution pour les personnes qui souhaitent maintenir leur promesse de vente : signer un avenant avec le vendeur pour reporter le délai prévu.

#### Activité réduite pour les diagnostiqueurs

Et qu'en est-il des diagnostics techniques immobiliers ? Qu'il s'agisse de l'état de l'installation électrique, du gaz ou encore de la présence d'amiante, ils sont indispensables lors de la signature de la promesse de vente mais cela va à l'encontre du confinement.

La Chambre des diagnostiqueurs immobiliers regroupés au sein de la Fnaim a donc rédigé un guide des bonnes pratiques à suivre afin de débloquer la situation. Les diagnostiqueurs pourront intervenir chez les particuliers mais uniquement dans les logements vides depuis 48 heures. Pour les diagnostiqueurs qui veulent respecter ce principe, l'activité va sans doute être très réduite : l'obligation d'un logement vide depuis 48 heures limite en effet les possibilités de diagnostic à un moment où tout le monde est censé rester chez soi !

#### Instruction allongée pour le permis de construire

Enfin, pour les personnes qui ont déposé un permis de construire : l'instruction de la demande par l'administration est reportée au 24 mai. Si le permis avait été déposé depuis un mois au moment du début de l'état d'urgence, elle durera encore un mois après la fin de celui-ci.

#### Hausse surprise du taux des crédits immobiliers

Sans réponse de l'administration, le permis est censé être accordé, mais compte tenu des difficultés rencontrées en ce moment par les mairies, par prudence il est préférable d'obtenir une réponse ferme et écrite de l'administration. Dans le cas contraire, le permis risque d'être fragilisé.

Enfin, si on souhaite exercer un recours contre un permis de construire : en temps normal, les personnes opposées au projet de construction ont deux mois pour agir contre le permis à compter de la date de l'affichage de celui-ci mais pour l'instant, ce délai est interrompu. Il recommencera à courir à la fin de l'état d'urgence sanitaire.



## Confinement : que faire si vous êtes locataire ?

Le confinement a déjà des conséquences économiques pour de nombreux particuliers et de nombreuses entreprises. Les locataires peuvent ainsi rencontrer des difficultés pour payer leur loyer en cette période de crise inédite. Le point sur les solutions et sur la loi en vigueur pendant la crise sanitaire liée au coronavirus.



Confinement : que faire si vous êtes locataire ?

### Sommaire

Que faire si vous n'arrivez pas à payer votre loyer ?

Le dépôt de garantie peut-il servir à payer votre loyer ?

Quelles sont les aides du gouvernement pour les particuliers en difficulté ?

Que faire si vos revenus ont baissé et que vous n'arrivez pas à payer votre loyer ?

Que faire si vous devez quitter votre logement ?

Peut-on privilégier la signature d'une convention d'occupation temporaire ?

Que faire si vous ne pouvez pas déménager alors que vous avez signé un bail pour un autre logement ?

Quid de l'état des lieux d'entrée et de sortie ?

Le propriétaire peut-il vous expulser si vous ne trouvez pas d'accord ?

[Visualiser l'article](#)

Vous êtes locataire et rencontrez des difficultés pour payer vos charges et votre loyer en raison de la crise sanitaire ? Vous deviez déménager et vous occupez actuellement un bien que vous deviez quitter ? Des mesures ont été prises par le gouvernement afin de vous aider dans cette période si particulière.

Que faire si vous n'arrivez pas à payer votre loyer ?

*"Depuis le début du confinement, je rencontre de grandes difficultés financières liées à l'arrêt de l'activité de mes clients. J'ai donc payé mon loyer avec du retard. C'est une situation particulièrement stressante",* confie une locataire. Si vous êtes dans la même situation vous vous interrogez certainement sur le paiement de votre loyer.

Alors que le gouvernement avait annoncé en mi-mars le report des loyers pour les petites entreprises, les locataires particuliers, eux, ne sont pas concernés par la mesure. Il n'est donc pas prévu de report ou de gel des loyers pour les loyers du parc privé. En d'autres termes, vous ne pouvez pas cesser de payer votre loyer en raison de la crise . Faut-il encore être en mesure de le payer. Et des aides ont été prévues par le gouvernement.

Le dépôt de garantie peut-il servir à payer votre loyer ?

*" Le dépôt de garantie n'a pas vocation à couvrir un impayé de loyer en cours de bail; son but est de garantir les dégradations éventuelles à la fin du bail" ,* souligne Géraud Delvolvé, Directeur général de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (l'UNIS). Il ne se substitue donc pas au paiement de votre loyer.

Quelles sont les aides du gouvernement pour les particuliers en difficulté ?

*"Le gouvernement a mis en oeuvre de mesures de soutien au pouvoir d'achat des ménages, notamment en cas de chômage partiel, et a en outre renforcé le FSL (fonds de solidarité logement / départements) pour les ménages aux faibles ressources. A l'inverse, il n'a pas été question de mesure de soutien spécifique aux bailleurs; une large proportion de bailleurs serait en difficulté sans ces revenus locatifs, qui sont souvent des compléments de retraites. Par conséquent, le principe admis est que les loyers doivent dans la plupart des cas - et pour l'instant - être versés par les locataires d'habitation aux bailleurs",* poursuit le président de l'UNIS.

De plus, pour les personnes qui perçoivent le RSA ou l'APL , une aide exceptionnelle sera versée le 15 mai. Une aide de 150 euros pour les personnes percevant le RSA, augmentée de 100 euros par enfant. Pour les personnes qui perçoivent l'APL, cette aide est de 100 euros par enfant. Un véritable soutien aux familles en cette période de crise majeure.

Que faire si vos revenus ont baissé et que vous n'arrivez pas à payer votre loyer ?

Si vos revenus ont baissé en raison de la crise, il est recommandé de contacter rapidement votre propriétaire afin d'envisager un report ou un étalement du paiement du loyer.

Que faire si vous devez quitter votre logement ?

Vous aviez prévu de changer de logement avant le début du confinement en envoyant un préavis de départ pour rompre votre bail . Mais voilà, le confinement a bouleversé votre projet. Le gouvernement a en effet interdit les déplacements et les déménagements sont généralement interdits. Néanmoins, certains peuvent être tolérés. Et le gouvernement précise que *"seuls les déménagements qui ne peuvent pas être reportés sont autorisés."* Et une rupture de bail est une situation impérieuse.

Peut-on privilégier la signature d'une convention d'occupation temporaire ?

Il est en effet recommandé de signer une convention d'occupation temporaire avec le propriétaire lorsque cela est possible . Un échange d'email peut suffire de preuve écrite de l'accord avec le propriétaire. Si vous

[Visualiser l'article](#)

restez dans les lieux, vous devrez continuer à payer votre loyer. *"La convention d'occupation précaire, le cas échéant à renouveler, est envisageable dans une situation précise : lorsque le congé a été donné et que le déménagement (libération des lieux) a été rendu impossible par les mesures de restriction de circulation"* , remarque Géraud Delvolvé.

Et si ce n'est pas le cas et que vous devez emménager dans votre nouvelle location , le gouvernement rappelle que vous devez *"contacter la police ou la gendarmerie pour signaler votre déménagement et vous renseigner pour savoir s'il existe des restrictions locales spécifiques"*. Vous devrez alors vous munir de votre attestation de déplacement dérogatoire stipulant sur l'honneur que votre déménagement n'est pas reportable et en précisant vos deux adresses et respecter les gestes barrières.

Que faire si vous ne pouvez pas déménager alors que vous avez signé un bail pour un autre logement ?

Les déménagements sont autorisés sous réserve de pouvoir les organiser. Si vous aviez signé un bail et que vous deviez entrer dans les lieux, la question du paiement des loyers va se poser. Aux yeux de la loi, vous devez payer le loyer de votre nouvelle location. Néanmoins, et vu la situation exceptionnelle, vous pouvez proposer à votre nouveau propriétaire de reporter la date du début de location après le confinement.

Quid de l'état des lieux d'entrée et de sortie ?

Le gouvernement apporte des précisions concernant les états de lieux d'entrée ou de sortie en indiquant qu'ils sont autorisés sous réserve de respecter les gestes barrières en recommandant encore une fois de les reporter après le confinement. Si vous n'avez pas le choix, il est possible de faire appel à un huissier de justice pour faire l'état des lieux.

*" L'état des lieux peut se tenir par voie dématérialisée. Il est recommandé au bailleur et au locataire de préserver tout élément de preuve de l'état du logement : photos, vidéos... En sortie du logement, les clés peuvent être remises par lettre recommandée avec avis de réception"*, ajoute le Gouvernement.

Le propriétaire peut-il vous expulser si vous ne trouvez pas d'accord ?

La réponse est non. Le gouvernement a en effet prolongé la trêve hivernale jusqu'au 31 mai. Les expulsions locatives sont donc interdites. Et si vous êtes en conflit avec votre propriétaire, les agences d'information pour le logement (ADIL) peuvent vous apporter un soutien.



## Confinement : que faire si vous êtes locataire?



/

**Le confinement a déjà des conséquences économiques pour de nombreux particuliers et de nombreuses entreprises. Les locataires peuvent ainsi rencontrer des difficultés pour payer leur loyer en cette période de crise inédite. Le point sur les solutions et sur la loi en vigueur pendant la crise sanitaire liée au coronavirus.**

Vous êtes locataire et rencontrez des difficultés pour payer vos charges et votre loyer en raison de la crise sanitaire ? Vous deviez déménager et vous occupez actuellement un bien que vous deviez quitter ? Des mesures ont été prises par le gouvernement afin de vous aider dans cette période si particulière.

Que faire si vous n'arrivez pas à payer votre loyer ?

*"Depuis le début du confinement, je rencontre de grandes difficultés financières liées à l'arrêt de l'activité de mes clients. J'ai donc payé mon loyer avec du retard. C'est une situation particulièrement stressante",* confie une locataire. Si vous êtes dans la même situation vous vous interrogez certainement sur le paiement de votre loyer.

[Visualiser l'article](#)

Alors que le gouvernement avait annoncé en mi-mars le report des loyers pour les petites entreprises, les locataires particuliers, eux, ne sont pas concernés par la mesure. Il n'est donc pas prévu de report ou de gel des loyers pour les loyers du parc privé. En d'autres termes, vous ne pouvez pas cesser de payer votre loyer en raison de la crise. Faut-il encore être en mesure de le payer. Et des aides ont été prévues par le gouvernement.

Le dépôt de garantie peut-il servir à payer votre loyer ?

*"Le dépôt de garantie n'a pas vocation à couvrir un impayé de loyer en cours de bail; son but est de garantir les dégradations éventuelles à la fin du bail"* , souligne Géraud Delvolvé, Directeur général de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (l'UNIS). Il ne se substitue donc pas au paiement de votre loyer.

Quelles sont les aides du gouvernement pour (...) **Lire la suite sur Figaro.fr**

# COPROPRIETE



## OCCUPER

# À qui incombe la recherche de fuites ?

La question est un serpent de mer. Les assureurs pensaient l'avoir réglée en 2018 avec la convention Irsi. Ils reviennent dessus aujourd'hui. Décryptage.

PAR EMMANUEL SALBAYRE

**D**e nouvelles règles de prise en charge de la recherche de fuites d'eau entrent en vigueur ce 1<sup>er</sup> avril. Pour bien comprendre ce qu'elles vont changer, un rapide retour en arrière s'impose. Il y a un peu moins de 2 ans, nous vous présentions la convention Irsi (pour Indemnisation et recours des sinistres immeubles), que la Fédération française des assurances (FFA) venait de porter sur les fonts baptismaux<sup>(1)</sup>. Le texte se substituait à la bien connue convention Cidre, en place depuis une quarantaine d'années. Il promettait de simplifier et d'accélérer la prise en charge des dommages causés par un dégât des eaux ou un incendie jusqu'à 5 000 €. À l'époque, la FFA s'était accordé un délai de 2 ans pour en tirer un premier bilan et réfléchir à d'éventuels ajustements. Soit jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2020. Elle n'aura finalement pas



### À SAVOIR

La prise en charge des dégâts matériels reste à la charge de l'assureur gestionnaire jusqu'à 1 600 € HT. De 1 600 à 5 000 €, ils sont partagés entre les différents assureurs. Au-delà, les litiges relèvent de la convention Cide COP.

attendu aussi longtemps pour revoir sa copie. De fait, la convention Irsi n'a « pas amélioré de manière aussi significative que prévu le service rendu aux assurés », comme le reconnaît la fédération dans un document diffusé en interne.

### UNE EFFICACITÉ CONTESTÉE

Un constat qui remonte à plusieurs mois déjà. « Nos adhérents nous ont rapidement fait part des difficultés qu'ils rencontraient dans la mise en œuvre des recherches de fuite chez leurs clients », explique Anne-Sophie Roussel, responsable de la branche risques habitation de la FFA. En cause, le schéma retenu en 2018, qui confiait à l'assureur du local endommagé (« l'assureur gestionnaire ») le soin de constater la matérialité des fuites et de chiffrer le montant des dommages subis. « L'idée était que les sinistres seraient résolus



## REPÈRES

# QUI EST RESPONSABLE DES OPÉRATIONS ?

La règle est simple : quand une fuite se déclare dans un appartement, c'est à l'assureur de son occupant (copropriétaire ou locataire) d'en organiser la recherche. Voilà, en substance, ce que prévoit la nouvelle convention Irsi. Mais qui prend en charge la recherche de fuites dans les autres cas de figure ?

VOUS ÊTES	LA RECHERCHE DE FUITE EST ORGANISÉE PAR :
Copropriétaire occupant	- Votre assurance multirisque habitation (MRH) - L'assurance MRH de votre locataire en cas de recherche non destructive dans le local
Copropriétaire bailleur	- Votre assurance propriétaire non-occupant (PNO) en cas de recherche destructive dans le local ou si votre locataire n'est pas assuré
Copropriétaire - d'une résidence secondaire - d'un appartement loué en saisonnier - d'un appartement vacant ou loué pour lequel vous avez reçu un congé	- Votre assurance PNO si vous êtes assuré à ce titre - L'assurance multirisque de l'immeuble (MRI) dans le cas contraire



### La fuite survient dans une partie commune de l'immeuble

C'est à l'assurance de l'immeuble (multirisque immeuble ; MRI) d'organiser la recherche de fuite, y compris si la partie commune est située dans un local privatif (canalisation, gaine de ventilation, etc.).

### Le syndic doit-il encore se charger de la recherche de la fuite ?

En pratique, c'est souvent lui qui prendra l'initiative. Pour autant, ce n'est pas l'assurance de l'immeuble qui doit en assumer le coût, mais celle qui est chargée de la recherche de fuite par la convention Irsi (voir ci-dessus).



ISTOCKPHOTO



d'autant plus efficacement que leur traitement serait confié à ceux qui en pâtissent directement », poursuit Anne-Sophie Roussel. Mais la pratique a mis à jour des dysfonctionnements imprévus. « Sa compétence ne dépassant généralement pas la porte de l'appartement de l'assuré, l'assureur gestionnaire était sans pouvoir dès que la fuite prenait son origine dans un logement voisin ou dans les parties communes, résume le courtier en assurance Pierre Plasse. Les discussions traînaient en longueur et les fuites s'aggravaient. »

### À CHAQUE ASSUREUR SA RECHERCHE

Autre problème constaté, les plombiers dépêchés par les assureurs gestionnaires ou par leurs assurés n'étaient généralement pas ceux qui connaissaient le mieux les immeubles. « Cela a encore allongé les délais de traitement et augmenté le montant des factures », selon Olivier Safar,



## Les syndicats auront les coudées franches pour faire appel au plombier de la copropriété

président de la commission copropriété de l'Unis, syndicat de syndicats. D'autant plus que l'entrée en vigueur d'Irsi semble avoir suscité des vocations chez des artisans pas toujours scrupuleux...

Forte de ces constats, la FFA a donc retouché le texte. Dorénavant, la convention prévoit que l'assureur gestionnaire est tenu d'organiser la recherche d'une fuite uniquement dans le local de son assuré. Dans les autres cas, la tâche incombe à l'assureur de l'occupant, du copropriétaire bailleur ou de l'immeuble, selon les situations (voir infographie p. 25). Qui plus est, pour lever tout blocage et inciter le responsable de la fuite à effectuer la recherche, celle-ci est désormais garantie sans franchise ni plafond, y compris pour les assureurs en responsabilité civile (RC). Autre modification majeure : le rôle des syndicats va être mécaniquement renforcé. L'assureur gestionnaire voyant son rôle cantonné aux fuites trouvant leur origine dans le local de son assuré, le syndic aura les coudées franches pour faire appel au plombier de la copropriété, y compris dans les cas où l'assurance de l'immeuble n'entrera pas en jeu. ■

(1) Voir « Les petits sinistres seront mieux indemnisés », LPI n° 353.

## D'AUTRES RETOUCHES SONT ATTENDUES

La Fédération française de l'assurance (FFA) s'était laissé 2 ans pour revoir la convention Irsi. Hormis la modification opérée en urgence aux dispositions relatives à la recherche de fuites, aucune autre réécriture ne devrait donc avoir lieu avant le 1<sup>er</sup> juin. « Cela ne veut pas dire que des améliorations ne seront pas décidées ultérieurement », nous confie un bon connaisseur du secteur. La réflexion porterait notamment sur la prise en charge des gros incendies :

« À l'heure actuelle, chaque assureur doit faire ses propres opérations de règlement et d'expertise, quand un traitement unique à l'échelle de l'immeuble serait à la fois plus rapide et moins coûteux. »

À l'étude également, le traitement des litiges impliquant l'assurance du locataire, « parfois contrainte d'intervenir alors que l'assuré n'habite plus dans les lieux ». Mais, sur ces sujets sans caractère d'urgence, les ajustements à venir s'étaleront vraisemblablement dans le temps.



# CITATIONS



## L'offre et la demande vont être bouleversées, quelle conséquence sur les prix de l'immobilier ?

Avec moins d'acquéreurs, difficile de ne pas voir d'impact sur les prix...



La quatrième conférence interactive du "Cercle des managers de l'immobilier", un rendez-vous hebdomadaire organisé depuis le début de la crise sanitaire par l'union des syndicats de l'immobilier (Unis), a donné la parole hier après-midi à plusieurs acteurs de la transaction afin d'imaginer comment va se relever le marché immobilier ancien à court et moyen terme.

### Les notaires ont du travail

Maître Thierry Delesalle, porte-parole et président de la commission des statistiques de la Chambre des notaires de Paris et d'Île-de-France, a souligné qu'il y aura beaucoup d'actes de vente à finaliser à la sortie du confinement, sachant que des blocages administratifs continuent à ralentir l'enregistrement des ventes en cours, au niveau du cadastre ou de l'assainissement notamment. Il y aura donc beaucoup de retard à rattraper et Thierry Delesalle s'attend à un été très chargé pour les offices notariaux. Il appelle d'ailleurs les syndicats à anticiper la réalisation des états datés, un document indispensable pour finaliser les ventes.

### Moins d'acheteurs

Fin observateur du marché, Sébastien de Lafond dirigeant et cofondateur de la plateforme Meilleurs Agents, ne dispose plus depuis le 16 mars (début du confinement et arrêt des visites) d'assez de promesses de vente

[Visualiser l'article](#)

qui lui sont remontées de ses agences immobilières partenaires (près de la moitié du marché) pour alimenter ses prévisions mais rappelle que la crise sanitaire va avoir des effets mécaniques sur l'offre et la demande. « *Nous avons sondé des agences et des particuliers : la plupart de ceux qui avaient des projets d'achat ou de vente d'une résidence principale vont le maintenir mais plus d'1 quart de ceux qui avaient un projet d'investissement locatif s'interrogent* », constate Sébastien de Lafond. Pour autant, il admet qu'il y aura moins d'acheteurs : « *tous ceux qui vont subir des baisses de revenus significatives vont se retirer du marché et vont mettre du temps à revenir* ». Autre facteur qui va contraindre la demande : les banques vont être plus sélectives, l'accès au crédit plus limité, si bien que le dirigeant de Meilleurs Agents redoute une baisse du volume d'emprunts accordés qui pourrait être sévère comme en 2011.

#### Ventes contraintes

Thierry Delesalle craint aussi que le financement soit moins abondant et un peu moins cher ( les banques ont déjà remonté leurs taux ) mais rappelle que la pierre va continuer à bénéficier de son statut de placement de protection avec des locataires et des primo-accédants qui pourraient être encouragés à passer à l'achat. Certains propriétaires vont également se rendre compte pendant la période de confinement que leur logement n'est pas adapté, ce qui les amènera peut-être à déménager par la suite. Maître Delesalle évoque aussi l'arrivée de nouveaux vendeurs : « *on peut anticiper une augmentation de décisions de ventes d'actifs immobiliers de la part de dirigeants en difficultés financières, sans oublier les ventes contraintes liées aux décès causés par le Covid-19 et aux couples qui vont se déchirer à l'issue de la période confinement* ».

#### Sans confiance, pas de reprise

« *Mais sans confiance, la reprise sera difficile et elle ne va pas revenir dès le 11 mai* », souligne Sébastien de Lafond. Selon lui, dans le meilleur des scénarios, le marché immobilier ancien ne reprendrait véritablement qu'à partir de septembre avant de retrouver sa vitesse de croisière à la mi-2021.

#### Correction des prix

Avec moins d'acquéreurs et sûrement pas assez de nouveaux vendeurs pour compenser, difficile de ne pas voir d'impact sur les prix. « *Il ne peut pas ne pas y avoir de conséquences sur les prix car la demande va baisser, je ne peux pas imaginer que Paris ne recule pas et une correction de -5% à -10% dans la capitale ne me choquerait pas* », avance Sébastien de Lafond. Cette correction passagère pourrait se normaliser par la suite mais moins les territoires seront tendus, plus la baisse risque d'être prononcée. Dans les zones tendues, la présidente du réseau Orpi, Christine Fumagalli, n'attend toutefois pas de renversement sur les prix compte tenu de l'importance de la demande. Elle note d'ailleurs une nette reprise des recherches immobilières sur le site Orpi depuis deux semaines.

#### a savoir

Concernant les visites de biens immobiliers, première condition à une reprise des transactions, Jean-François Morineau, Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate, rappelle que les exigences sanitaires ne sont pas encore posées pour la sortie du confinement à partir du 11 mai. Il pense bien sûr que les collaborateurs vont devoir faire les visites avec masque, gants et gel tout en soulignant que la manière de travailler ne sera plus la même avec un parcours client qui doit être totalement repensé.

## L'offre et la demande Vont être bouleversées, quelle conséquence sur les prix de l'immobilier ?



### **Avec moins d'acquéreurs, difficile de ne pas voir d'impact sur les prix...**

La quatrième conférence interactive du "Cercle des managers de l'immobilier", un rendez-vous hebdomadaire organisé depuis le début de la crise sanitaire par l'union des syndicats de l'immobilier ([Unis](#)), a donné la parole hier après-midi à plusieurs acteurs de la transaction afin d'imaginer comment va se relever le marché immobilier ancien à court et moyen terme.

### **Les notaires ont du travail**

Maître Thierry Delesalle, porte-parole et président de la commission des statistiques de la Chambre des notaires de Paris et d'Île-de-France, a souligné qu'il y aura beaucoup d'actes de vente à finaliser à la sortie du confinement, sachant que des blocages administratifs continuent à ralentir l'enregistrement des ventes en cours, au niveau du cadastre ou de l'assainissement notamment. Il y aura donc beaucoup de retard à rattraper et Thierry Delesalle s'attend à un été très chargé pour les offices notariaux. Il appelle d'ailleurs les syndicats à anticiper la réalisation des états datés, un document indispensable pour finaliser les ventes.

### **Moins d'acheteurs**

Fin observateur du marché, Sébastien de Lafond dirigeant et cofondateur de la plateforme Meilleurs Agents, ne dispose plus depuis le 16 mars (début du confinement et arrêt des visites) d'assez de promesses de vente

[Visualiser l'article](#)

qui lui sont remontées de ses agences immobilières partenaires (près de la moitié du marché) pour alimenter ses prévisions mais rappelle que la crise sanitaire va avoir des effets mécaniques sur l'offre et la demande. « Nous avons sondé des agences et des particuliers : la plupart de ceux qui avaient des projets d'achat ou de vente d'une résidence principale vont le maintenir mais plus d'1 quart de ceux qui avaient un projet d'investissement locatif s'interrogent », constate Sébastien de Lafond. Pour autant, il admet qu'il y aura moins d'acheteurs : « tous ceux qui vont subir des baisses de revenus significatives vont se retirer du marché et vont mettre du temps à revenir ». Autre facteur qui va contraindre la demande : les banques vont être plus sélectives, l'accès au crédit plus limité, si bien que le dirigeant de Meilleurs Agents redoute une baisse du volume d'emprunts accordés qui pourrait être sévère comme en 2011.

### **Ventes contraintes**

Thierry Delesalle craint aussi que le financement soit moins abondant et un peu moins cher (les banques ont déjà remonté leurs taux) mais rappelle que la pierre va continuer à bénéficier de son statut de placement de protection avec des locataires et des primo-accédants qui pourraient être encouragés à passer à l'achat. Certains propriétaires vont également se rendre compte pendant la période de confinement que leur logement n'est pas adapté, ce qui les amènera peut-être à déménager par la suite. Maître Delesalle évoque aussi l'arrivée de nouveaux vendeurs : « on peut anticiper une augmentation de décisions de ventes d'actifs immobiliers de la part de dirigeants en difficultés financières, sans oublier les ventes contraintes liées aux décès causés par le Covid-19 et aux couples qui vont se déchirer à l'issue de la période confinement ».

### **Sans confiance, pas de reprise**

« Mais sans confiance, la reprise sera difficile et elle ne va pas revenir dès le 11 mai », souligne Sébastien de Lafond. Selon lui, dans le meilleur des scénarios, le marché immobilier ancien ne reprendrait véritablement qu'à partir de septembre avant de retrouver sa vitesse de croisière à la mi-2021.

### **Correction des prix**

Avec moins d'acquéreurs et sûrement pas assez de nouveaux vendeurs pour compenser, difficile de ne pas voir d'impact sur les prix. « Il ne peut pas ne pas y avoir de conséquences sur les prix car la demande va baisser, je ne peux pas imaginer que Paris ne recule pas et une correction de -5% à -10% dans la capitale ne me choquerait pas », avance Sébastien de Lafond. Cette correction passagère pourrait se normaliser par la suite mais moins les territoires seront tendus, plus la baisse risque d'être prononcée. Dans les zones tendues, la présidente du réseau Orpi, Christine Fumagalli, n'attend toutefois pas de renversement sur les prix compte tenu de l'importance de la demande. Elle note d'ailleurs une nette reprise des recherches immobilières sur le site Orpi depuis deux semaines.

argent.boursier.com

Pays : France

Dynamisme : 1

[Visualiser l'article](#)

## L'offre et la demande vont être bouleversées, quel impact sur les prix de l'immobilier ?

Avec moins d'acquéreurs, difficile de ne pas voir d'impact sur les prix...



La quatrième conférence interactive du "Cercle des managers de l'immobilier", un rendez-vous hebdomadaire organisé depuis le début de la crise sanitaire par l'union des syndicats de l'immobilier (Unis), a donné la parole hier après-midi à plusieurs acteurs de la transaction afin d'imaginer comment va se relever le marché immobilier ancien à court et moyen terme.

### Les notaires ont du travail

Maître Thierry Delesalle, porte-parole et président de la commission des statistiques de la Chambre des notaires de Paris et d'Île-de-France, a souligné qu'il y aura beaucoup d'actes de vente à finaliser à la sortie du confinement, sachant que des blocages administratifs continuent à ralentir l'enregistrement des ventes en cours, au niveau du cadastre ou de l'assainissement notamment. Il y aura donc beaucoup de retard à rattraper et Thierry Delesalle s'attend à un été très chargé pour les offices notariaux. Il appelle d'ailleurs les syndicats à anticiper la réalisation des états datés, un document indispensable pour finaliser les ventes.

### Moins d'acheteurs

Fin observateur du marché, Sébastien de Lafond dirigeant et cofondateur de la plateforme Meilleurs Agents, ne dispose plus depuis le 16 mars (début du confinement et arrêt des visites) d'assez de promesses de vente qui lui sont remontées de ses agences immobilières partenaires (près de la moitié du marché) pour alimenter

argent.boursier.com

Pays : France

Dynamisme : 1

[Visualiser l'article](#)

ses prévisions mais rappelle que la crise sanitaire va avoir des effets mécaniques sur l'offre et la demande. « *Nous avons sondé des agences et des particuliers : la plupart de ceux qui avaient des projets d'achat ou de vente d'une résidence principale vont le maintenir mais plus d'1 quart de ceux qui avaient un projet d'investissement locatif s'interrogent* », constate Sébastien de Lafond. Pour autant, il admet qu'il y aura moins d'acheteurs : « *tous ceux qui vont subir des baisses de revenus significatives vont se retirer du marché et vont mettre du temps à revenir* ». Autre facteur qui va contraindre la demande : les banques vont être plus sélectives, l'accès au crédit plus limité, si bien que le dirigeant de Meilleurs Agents redoute une baisse du volume d'emprunts accordés qui pourrait être sévère comme en 2011.

#### Ventes contraintes

Thierry Delesalle craint aussi que le financement soit moins abondant et un peu moins cher ( les banques ont déjà remonté leurs taux ) mais rappelle que la pierre va continuer à bénéficier de son statut de placement de protection avec des locataires et des primo-accédants qui pourraient être encouragés à passer à l'achat. Certains propriétaires vont également se rendre compte pendant la période de confinement que leur logement n'est pas adapté, ce qui les amènera peut-être à déménager par la suite. Maître Delesalle évoque aussi l'arrivée de nouveaux vendeurs : « *on peut anticiper une augmentation de décisions de ventes d'actifs immobiliers de la part de dirigeants en difficultés financières, sans oublier les ventes contraintes liées aux décès causés par le Covid-19 et aux couples qui vont se déchirer à l'issue de la période confinement* ».

#### Sans confiance, pas de reprise

« *Mais sans confiance, la reprise sera difficile et elle ne va pas revenir dès le 11 mai* », souligne Sébastien de Lafond. Selon lui, dans le meilleur des scénarios, le marché immobilier ancien ne reprendrait véritablement qu'à partir de septembre avant de retrouver sa vitesse de croisière à la mi-2021.

#### Correction des prix

Avec moins d'acquéreurs et sûrement pas assez de nouveaux vendeurs pour compenser, difficile de ne pas voir d'impact sur les prix. « *Il ne peut pas ne pas y avoir de conséquences sur les prix car la demande va baisser, je ne peux pas imaginer que Paris ne recule pas et une correction de -5% à -10% dans la capitale ne me choquerait pas* », avance Sébastien de Lafond. Cette correction passagère pourrait se normaliser par la suite mais moins les territoires seront tendus, plus la baisse risque d'être prononcée. Dans les zones tendues, la présidente du réseau Orpi, Christine Fumagalli, n'attend toutefois pas de renversement sur les prix compte tenu de l'importance de la demande. Elle note d'ailleurs une nette reprise des recherches immobilières sur le site Orpi depuis deux semaines.

#### a savoir

Concernant les visites de biens immobiliers, première condition à une reprise des transactions, Jean-François Morineau, Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate, rappelle que les exigences sanitaires ne sont pas encore posées pour la sortie du confinement à partir du 11 mai. Il pense bien sûr que les collaborateurs vont devoir faire les visites avec masque, gants et gel tout en soulignant que la manière de travailler ne sera plus la même avec un parcours client qui doit être totalement repensé.



## Que sera le marché de l'immobilier résidentiel après le confinement ?



- © © spectrum3D/Xavier Poirier

Baisse de la demande, resserrement des crédits, tassement des prix, valeur numérique du logement... La crise sanitaire et le confinement auront de nombreuses conséquences sur le marché de l'immobilier résidentiel. Décryptage.

Que sera le marché de l'immobilier après le confinement ? Pour tenter de répondre à cette question, **l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis)** a organisé une conférence virtuelle le 21 avril dernier.

Scénario de reprise "en U"  
Sébastien de Lafond, président-fondateur de Meilleursagents.com, spécialiste de l'évaluation immobilière, envisage deux scénarios. **Un premier, dur, traversé par une crise profonde dans laquelle l'inquiétude demeure**. Dans ce cas, « le **nombre de transactions en 2020 est de 40 % en deçà des volumes anticipés avant le confinement** et la reprise n'est **pas à l'ordre du jour avant fin 2021** ».



Le second, **que privilégie Meilleursagents.com**, est celui d'une **reprise "en U" après le 11 mai**. « L'activité **reprend son rythme normal, avec toutefois une baisse des volumes de 25 % sur 2020**, soit un total de **700 000 à 800 000 transactions sur l'année** (contre 1,076 000 en 2019, Ndlr) ».

Demande en baisse et retour à "la normale" début 2021  
Pour l'expert, tout dépendra des **trois moteurs de l'immobilier que sont l'emploi, les crédits et la confiance**.

« **Sur l'emploi**, nous savons que **la crise aura des conséquences fortes et relativement durables** : certaines entreprises ne vont pas se relever et des secteurs, comme la restauration, l'événementiel, le tourisme, vont énormément souffrir dans les mois qui viennent. Les gens qui vont être licenciés ou qui vont avoir des baisses de revenus vont devoir renoncer à leurs projets immobiliers. Qu'on le veuille ou non, c'est **une partie de la demande qui va disparaître momentanément du marché** ».

**Sur le crédit**, Sébastien de Lafond s'attend à un **resserrement des conditions d'octroi**. « Les banques vont être plus sélectives et, indépendamment du renchérissement du coût du crédit, dont on peut penser qu'il va être modéré, c'est plutôt l'accès aux crédits qui risque d'être limité ». Pour le spécialiste, cela pourrait fortement freiner les transactions. « En 2011, lorsque les banques ont eu une crise de liquidités, elles ont resserré les cordons de la bourse et l'impact sur les volumes a été très fort ».

Dans cette équation à multiples inconnues, **la confiance sera un facteur déterminant**. « L'achat d'un bien immobilier, c'est un projet de confiance. Si l'on sort de la crise avec le sentiment qu'on va trouver une solution et que le virus ne va pas bégayer dans les trimestres à venir, on peut imaginer que l'on retrouve, **aux alentours du deuxième trimestre 2021**, un volume d'activité qui corresponde à celui qu'on connaissait avant le confinement. Si, en revanche, il y a une deuxième vague avec des confinements par intermittence, là, cela peut être beaucoup plus profond et plus grave ».

Des prix en baisse de 5 à 10 % à Paris  
Dans tous les cas, Sébastien de Lafond anticipe une forte baisse de la demande et donc un **tassement inévitable des prix**.

"Les conséquences ne seront pas les mêmes selon les marchés. Il est clair que les zones les plus tendues sont celles qui souffriront le moins", explique-t-il. "Mais, même à Paris, je ne peux pas imaginer un marché parisien où les prix ne s'effritent pas un minimum. Une baisse des prix à Paris de 5 à 10 % dans les 9 mois qui viennent de ne me choquerait pas".

Nouveaux acquéreurs et valeur-refuge du logement  
**Le notaire parisien Thierry Delesalle** nuance le tableau. En ligne avec l'expert de Meilleurstaux.com sur la gravité incontestable de la crise économique et sur le resserrement certain des crédits, il croit en revanche à la **valeur-refuge de l'immobilier et à l'arrivée de nouveaux acquéreurs, qui pourrait doper le marché**.

"Dans cette période anxiogène, **le logement constitue une vraie protection physique et donne de la sécurité**. L'aspect « **pierre-protection** » va enclencher des décisions d'acquérir, notamment de la part de primo-accédants, qui auront mal vécu le confinement dans leurs logements et qui, une fois cette période finie, **vont mettre tous les moyens en œuvre pour devenir propriétaires**, pas forcément dans leurs lieux de vie actuels mais dans des endroits un peu moins chers », anticipe le notaire.

[Visualiser l'article](#)

### **Report vers les villes moyennes, les zones rurales et les maisons individuelles ?**

**Christine Fumagalli, présidente du réseau d'agences immobilières Orpi**, est plutôt optimiste sur le marché de l'immobilier post-11 mai 2020, en particulier dans les zones tendues. "Le décalage entre l'offre et la demande y était tel avant le confinement qu' **il y a peu de raisons mathématiques que l'on assiste à un renversement des prix**" .

Par ailleurs, de nouveaux critères pourraient apparaître dans l'acquisition d'un logement. « Ceux qui ont été confinés dans des appartements en centre-ville, notamment à Paris, ont souffert. **Les villes moyennes**, situées à moins d'une heure des cœurs d'activités, comme Orléans ou Evreux, qui peuvent correspondre à un besoin de prendre l'air et de retrouver la nature et qui constituaient déjà des solutions de report depuis 18 mois, sont à surveiller avec attention ».

Selon la spécialiste, **les zones rurales** pourraient aussi tirer leur épingle du jeu. Tout comme les maisons individuelles. Ces dernières ont explosé dans les consultations des moteurs de recherche. Depuis la fin du mois de mars, **Seloger.com a enregistré une augmentation de 20 % de consultations sur ce type de biens**. « Les maisons représentent désormais 65 % des recherches, contre 35 % pour les appartements, alors que les deux types d'habitat étaient au coude à coude auparavant », observait **Séverine Amate, directrice relations publiques du site internet**, ce 23 avril sur l'antenne de France Inter.

Le numérique, un nouveau critère à cocher

Enfin, dernière certitude, après le déconfinement, le critère d'accès au numérique sera fondamental. « Si ce critère n'est pas coché, on ne peut pas parler de télétravail et c'est rédhibitoire », assure Christine Fumagalli. "Il y avait une valeur verte du logement, il y a aujourd'hui une valeur numérique », résume, **Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du Management des Services Immobiliers (IMSI)** et animateur de la conférence de l'Unis.



## Que sera le marché de l'immobilier résidentiel après le confinement ?



Ma newsletter personnalisée

Baisse de la demande, resserrement des crédits, tassement des prix, valeur numérique du logement... La crise sanitaire et le confinement auront de nombreuses conséquences sur le marché de l'immobilier résidentiel. Décryptage.



Que sera le marché de l'immobilier après le confinement ? Pour tenter de répondre à cette question, l'**Union des syndicats de l'immobilier (Unis)** a organisé une conférence virtuelle le 21 avril dernier.

## Scénario de reprise "en U"

Sébastien de Lafond, président-fondateur de Meilleursagents.com, spécialiste de l'évaluation immobilière, envisage deux scénarios. **Un premier, dur, traversé par une crise profonde dans laquelle l'inquiétude demeure.** Dans ce cas, « le nombre de transactions en 2020 est de 40 % en deçà des volumes anticipés avant le confinement et la reprise n'est pas à l'ordre du jour avant fin 2021 ».

Le second, **que privilégie Meilleursagents.com**, est celui d'une reprise "en U" après le 11 mai. « L'activité reprend son rythme normal, avec toutefois une baisse des volumes de 25 % sur 2020, soit un total de 700 000 à 800 000 transactions sur l'année (contre 1,076 000 en 2019, Ndlr) ».

## Demande en baisse et retour à "la normale" début 2021

Pour l'expert, tout dépendra des **trois moteurs de l'immobilier que sont l'emploi, les crédits et la confiance.**

« **Sur l'emploi**, nous savons que la crise aura des conséquences fortes et relativement durables : certaines entreprises ne vont pas se relever et des secteurs, comme la restauration, l'événementiel, le tourisme, vont énormément souffrir dans les mois qui viennent. Les gens qui vont être licenciés ou qui vont avoir des baisses de revenus vont devoir renoncer à leurs projets immobiliers. Qu'on le veuille ou non, c'est **une partie de la demande qui va disparaître momentanément du marché** ».

**Sur le crédit**, Sébastien de Lafond s'attend à un **resserrement des conditions d'octroi**. « Les banques vont être plus sélectives et, indépendamment du renchérissement du coût du crédit, dont on peut penser qu'il va être modéré, c'est plutôt l'accès aux crédits qui risque d'être limité ». Pour le spécialiste, cela pourrait fortement freiner les transactions. « En 2011, lorsque les banques ont eu une crise de liquidités, elles ont resserré les cordons de la bourse et l'impact sur les volumes a été très fort ».

Dans cette équation à multiples inconnues, **la confiance sera un facteur déterminant**. « L'achat d'un bien immobilier, c'est un projet de confiance. Si l'on sort de la crise avec le sentiment qu'on va trouver une solution et que le virus ne va pas bégayer dans les trimestres à venir, on peut imaginer que l'on retrouve, **aux alentours du deuxième trimestre 2021**, un volume d'activité qui corresponde à celui qu'on connaissait avant le confinement. Si, en revanche, il y a une deuxième vague avec des confinements par intermittence, là, cela peut être beaucoup plus profond et plus grave ».



## Des prix en baisse de 5 à 10 % à Paris

Dans tous les cas, Sébastien de Lafond anticipe une forte baisse de la demande et donc un **tassement inévitable des prix**.

"Les conséquences ne seront pas les mêmes selon les marchés. Il est clair que les zones les plus tendues sont celles qui souffriront le moins", explique-t-il. "Mais, même à Paris, je ne peux pas imaginer un marché parisien où les prix ne s'effritent pas un minimum. Une baisse des prix à Paris de 5 à 10 % dans les 9 mois qui viennent de ne me choquerait pas".

## Nouveaux acquéreurs et valeur-refuge du logement

**Le notaire parisien Thierry Delesalle** nuance le tableau. En ligne avec l'expert de Meilleurstaux.com sur la gravité incontestable de la crise économique et sur le resserrement certain des crédits, il croit en revanche à la **valeur-refuge de l'immobilier et à l'arrivée de nouveaux acquéreurs, qui pourrait doper le marché**.

"Dans cette période anxiogène, **le logement constitue une vraie protection physique et donne de la sécurité**. L'aspect « **pierre-protection** » va enclencher des décisions d'acquérir, notamment de la part de primo-accédants, qui auront mal vécu le confinement dans leurs logement et qui, une fois cette période finie, **vont mettre tous les moyens en œuvre pour devenir propriétaires**, pas forcément dans leurs lieux de vie actuels mais dans des endroits un peu moins chers », anticipe le notaire.

## Report vers les villes moyennes, les zones rurales et les maisons individuelles ?

**Christine Fumagalli, présidente du réseau d'agences immobilières Orpi**, est plutôt optimiste sur le marché de l'immobilier post-11 mai 2020, en particulier dans les zones tendues. "Le décalage entre l'offre et la demande y était tel avant le confinement qu'**il y a peu de raisons mathématiques que l'on assiste à un renversement des prix**".

Par ailleurs, de nouveaux critères pourraient apparaître dans l'acquisition d'un logement. « Ceux qui ont été confinés dans des appartements en centre-ville, notamment à Paris, ont souffert. **Les villes moyennes**, situées à moins d'une heure des cœurs d'activités, comme Orléans ou Evreux, qui peuvent correspondre à un besoin de prendre l'air et de retrouver la nature et qui constituaient déjà des solutions de report depuis 18 mois, sont à surveiller avec attention ».

Selon la spécialiste, **les zones rurales** pourraient aussi tirer leur épingle du jeu. Tout comme les maisons individuelles. Ces dernières ont explosé dans les consultations des moteurs de recherche. Depuis la fin du mois de mars, **Seloger.com a enregistré une augmentation de 20 % de consultations sur ce type de biens**. « Les maisons représentent désormais 65 % des



recherches, contre 35 % pour les appartements, alors que les deux types d'habitat étaient au coude à coude auparavant », observait **Séverine Amate, directrice relations publiques du site internet**, ce 23 avril sur l'antenne de France Inter.

## Le numérique, un nouveau critère à cocher

---

Enfin, dernière certitude, après le déconfinement, le critère d'accès au numérique sera fondamental. « Si ce critère n'est pas coché, on ne peut pas parler de télétravail et c'est rédhibitoire », assure Christine Fumagalli. "Il y avait une valeur verte du logement, il y a aujourd'hui une valeur numérique », résume, **Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du Management des Services Immobiliers (IMSI)** et animateur de la conférence de l'Unis.

**Accéder à l'intégralité de la conférence de l'Unis : "Quel marché de la transaction après le confinement ?**

**Télécharger la note de conjoncture immobilières nationale des notaires d'avril 2020**



## La branche professionnelle de l'immobilier révisé les salaires

Un accord relatif aux salaires a été conclu dans la convention collective nationale de l'immobilier, administrateurs de biens, sociétés immobilières, agents immobiliers ( IDCC 1527 ).

Il s'agit de l'avenant n°84 du 18 février 2020 qui a été signé par les organisations d'employeurs FNAIM, SNPI, SNRT et UNIS ; ainsi que par les syndicats de salariés CFDT, CFE-CGC, CGT, FO et CFTC. Le texte fixe le salaire minima brut annuel pour l'ensemble des salariés classés des entreprises de la branche de l'immobilier à l'exclusion des résidences de tourisme qui bénéficient de leur propre grille salariale pour la dernière année.

L'avenant prend effet à compter du 1er janvier 2020.

Lien image: <https://image.slidesharecdn.com/idcc1527avenantsalaires-200427205509/95/idcc-1527-avenant-salaires-1-638.jpg?cb=1588020931>



## Quel plan de relance pour le secteur immobilier ?

Boursier.com, publié le mercredi 29 avril 2020 à 15h18

### **Faut-il augmenter les traditionnelles aides à la pierre ou innover ? Comment redonner confiance aux acquéreurs ? Vaste débat...**

La cinquième conférence interactive du "Cercle des managers de l'immobilier", un rendez-vous hebdomadaire organisé depuis le début de la crise sanitaire par l'[union des syndicats de l'immobilier \(Unis\)](#), a donné la parole cette semaine à des responsables politiques afin de débattre sur un éventuel plan de relance pour le logement.

#### **Amortir le choc**

Après avoir rappelé le rôle moteur du secteur du logement dans l'économie française (en terme d'emploi et de retombées fiscales), l'ancienne Ministre du logement et de l'habitat durable, Emmanuelle Cosse, s'est bien sûr déclarée favorable à la mise en place rapide d'un plan de relance pour l'immobilier mais appelle à explorer de nouvelles mesures. Il faut par exemple accélérer la numérisation des permis de construire ou le transfert de décision aux intercommunalités, selon elle.

#### **Ne pas bloquer la chaîne du financement**

Grégory Monod, Président de l'union des Constructeurs, Promoteurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment (LCA-FFB) partage bien sûr l'idée d'un plan de relance, sachant que la grosse inquiétude du moment provient du financement des ménages à l'heure où les taux remontent et où le resserrement des conditions d'octroi des crédits s'est exacerbé. Grégory Monod a cité l'exemple de banques qui exigent dorénavant non plus 50% de réservations mais 50% d'accords de prêts des clients pour débloquer des emprunts pour les opérations de promotion, la preuve que les banques elles-mêmes admettent que le financement des ménages devient plus difficile...

#### **APL accession et PTZ élargi**

Grégory Monod appelle donc les banques « à ne pas bloquer la chaîne du financement en appliquant des règles prudentielles trop fortes ». Pour resolvabiliser les ménages qui veulent acquérir un logement neuf, deux leviers bien connus pourraient être actionnés. Rétablir l'APL accession pour les ménages modestes est une première action qui aurait l'avantage de ne rien coûter en terme de budget puisque l'APL versée aux locataires est généralement bien supérieure à l'APL accession. Autre levier : le PTZ dont la quotité pourrait être rehaussée à 40% sur l'ensemble du territoire, permettant ainsi à aux primo-accédants éligibles des zones B2 et C de bénéficier d'une enveloppe supérieure à taux 0.

#### **Comment restaurer la confiance et la consommation ?**

Pour François Pupponi, Député du Val d'Oise et membre de la Commission des finances de l'Assemblée Nationale, il y aura de toute façon un plan de relance économique global dans lequel il ne faudra pas oublier l'immobilier. Selon lui, l'enjeu est de savoir « si on reste dans ce qu'on sait faire avec les traditionnelles aides à la pierre ou si on innove ». Car selon lui, il faudrait surtout inciter les français à consommer et investir sachant que le paramètre de la confiance est pour l'instant la grande inconnue de cette crise sanitaire. Construire

[Visualiser l'article](#)

différemment, faire baisser les coûts du foncier ou accélérer la territorialisation des projets de construction sont des pistes évoquées par l'ancien président de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

### **Zonage à revoir**

Lui aussi contre le système de zonage actuel (A, B1 ,B2, C) Yannick Borde, Président du réseau Procvivis (spécialiste de l'accession sociale à la propriété) prône au passage un dispositif Pinel par territoires : « il y a des besoins locaux, il faut arrêter de parler de marchés globalement tendus ou détendus ».

### **Le débat sur les plus-values**

Le Député des Pyrénées-Atlantiques Jean-Paul Mattei, membre de la Commission des finances de l'Assemblée Nationale et président du Conseil de l'Immobilier de l'État, appelle par ailleurs à une réflexion sur l'imposition des plus-values immobilières afin notamment de lutter contre la rétention foncière. Jean-Paul Mattei juge le système actuel des abattements pour durée de détention amenant à une exonération au bout de 30 ans obsolète. Souvent ouvert mais pas tranché, le débat de l'imposition des plus-values reste donc ouvert...



# **ACTIONS REGIONALES**



## VOS RÉGIONS



### Le CPI veut être entendu sur le PLU

Le Centre régional des professions immobilières rebaptisé Centre des professions immobilières (CPI) de Clermont Métropole Auvergne après la fusion des régions, regroupant les structures incontournables du secteur, aimerait une écoute encore plus attentive des pouvoirs publics. Sa vocation est de fédérer au sein d'une même structure la grande famille de l'immobilier local (200 entreprises) : la chambre des aménageurs fonciers, les constructeurs de maisons individuelles de LCA-FFB, la fédération des promoteurs immobiliers, les agents et experts de la Fnaim ainsi que les administrateurs de biens et syndics de l'Unis. Lieu d'échanges et de rencontres interprofessionnelles, le CPI veut faciliter les contacts avec les

pouvoirs publics pour pouvoir apporter son expertise sur certains dossiers. Son président, Nicolas Roux, aimerait faire entendre sa voix sur le PLU (Plan local d'urbanisme) intercommunal et l'étalement urbain. Pour fêter son cinquantième anniversaire, un « *gros événement* » devrait être organisé au printemps 2020. ●





### **L'Unis Marseille Provence Corse affiche son soutien aux soignants**

Alors que les histoires de soignants poussés hors de chez eux par des voisins ou propriétaires apeurés par le Covid-19 ont défrayé la chronique ces dernières semaines, l'Unis Marseille Provence Corse (Union des syndicats de l'immobilier), elle, affiche résolument la position inverse. Cette dernière a lancé une campagne d'affichage sur les réseaux sociaux, doublée d'un envoi d'emails à tous ses adhérents pour rappeler :

*"Quand un professionnel de santé fait partie intégrante d'un des immeubles que nous administrons, nous encourageons cette activité essentielle plutôt que de l'exclure."*

## Refus de signer des compromis : le démenti des notaires de l'Ain



Face aux accusations d'obstruction lancées la FNAIM, la Chambre des notaires de l'Ain remet les pendules à l'heure.

La polémique est avant tout nationale, voire parisienne. Elle a été déclenchée par le président de la FNAIM. Ce qui n'empêche la présidente de la chambre des notaires de l'Ain, Me Caroline Grosjean, de faire une mise au point : Non, la profession n'a pas fermé ses études et non, elle ne refuse pas de signer des compromis de vente. « *Si nos études ne sont plus accessibles au public, ce n'est pas de gaieté de cœur* », rappelle-t-elle. *Et pour autant, nous n'avons pas cessé de recevoir des actes, ni d'honorer nos rendez-vous, en visioconférence, chaque fois que c'était possible. Nous disposons de logiciels qui permettent d'organiser une signature à distance, dans le respect total des procédures : lecture et projection des documents, information et protection du client. Quant à la signature proprement dite, il suffit que l'on nous fasse passer, d'abord par mail, puis par courrier, une procuration, pour qu'un clerc puisse signer pour la personne.* »

### Des pièces bloquées

Toute la bonne volonté des notaires ne suffit toutefois pas à débloquer certaines situations. « *Aujourd'hui, nous ne parvenons plus, ou difficilement, à recevoir certains documents d'état civil, les casiers judiciaires ou encore, les états hypothécaires... Et puis, nous assistons à une baisse demandes de signature de compromis, parce que les agences immobilières elles-mêmes ont du mal à organiser des visites, pendant la période de confinement. Quand quelqu'un achète un bien, il veut pouvoir en prendre possession. Or, en ce moment, les déménagements ne sont guère possibles* », relève Me Caroline Grosjean. *Tout ce que nous avons signé ces derniers jours correspondait à des compromis antérieurs. Depuis le confinement, je n'en ai reçu qu'un dans mon étude.* »

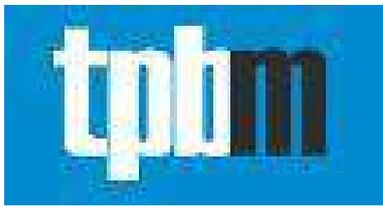


[Visualiser l'article](#)

Restent les ventes sur plan, mais qui exigent une procuration authentique, reçue par devant notaire. « *Des décrets sont sortis qui vont permettre d'adapter la règle à la nouvelle situation, en autorisant une signature électronique* », note la présidente de la Chambre. *Pour autant, je ne suis pas sûre qu'on en signera beaucoup. Prêts, assurance... Beaucoup de démarches sont ralenties.* »

Le décret en question a été publié au Journal officiel samedi 4 avril : « *Enfin !* s'est réjoui sur LinkedIn, Jean-François Trably, dirigeant de Trably Business à Bourg-en-Bresse et président de la commission immobilier d'entreprise de l'Unis (l'Union des syndicats de l'immobilier). *Sauf que les diagnostiqueurs sont à l'arrêt, les déclarations d'intention d'aliéner aussi et la conservation des hypothèques figée...* »

Me Caroline Grosjean n'aurait pas dit mieux. « *Nos activités sont liées, nos intérêts communs* », conclut-elle. Et celle-ci de s'interroger sur les motivations de la FNAIM à lancer cette polémique.



## L'Unis Marseille Provence Corse répond présent

Face à la crise en cette période difficile, les professionnels de l'immobilier du syndic de copropriété et de la gestion locative de l'Unis Marseille Provence Corse mettent tout en œuvre pour assurer leurs missions.

« *Dans cette situation totalement inédite et particulièrement difficile, l' Unis Marseille Provence Corse travaille sans relâche afin d'accompagner ses adhérents dans leurs difficultés rencontrées* », souligne son président Jean Berthoz . Pour cela, le syndicat professionnel a mis à leur disposition plusieurs outils dont une fiche « *tous concernés, tous solidaires* » à imprimer et à destination des copropriétaires afin que ceux-ci puissent aider leurs voisins.

Si en matière de gestion des employés d'immeuble, de la sortie des ordures ménagères ou encore des travaux d'urgence, « *les professionnels de l'Unis MPC répondent présent avec les intervenants sur la copropriété* », ainsi que l'indique également Jean Berthoz, ils se sont alarmés néanmoins sur la continuité de leur mandat de syndic face à l'impossibilité de tenir des assemblées générales.

Depuis, l'ordonnance du gouvernement parue le 25 mars dernier dans le cadre de la loi d'urgence pour faire face à l'épidémie y a répondu. Celle-ci renouvelle en effet les syndicats ayant expiré depuis le 12 mars et jusqu'à un mois de délai supplémentaire à compter de la fin de l'état d'urgence sanitaire, jusqu'à la prise d'effet d'un nouveau contrat de syndic désigné par une prochaine AG. Une prise d'effet qui devra intervenir dans les six mois suivant la fin de l'état d'urgence.



## Le marché de l'immobilier locatif, la bonne idée ?



Contrairement aux idées reçues, l'immobilier locatif ne serait pas forcément la poule aux œufs d'or prolifique qu'on croit. En témoigne le ralentissement de la hausse des loyers, alors que l'inflation ne cesse d'augmenter. Selon Clameur, depuis 2007, les loyers sont en hausse de 1 % par an en moyenne. En parallèle, l'inflation, elle est de 1,2 % par an. Dans le même temps, les obligations fiscales ont été renforcées, faisant chuter le pouvoir d'achat issus des revenus locatifs de 2,5%.

Si ces chiffres peuvent paraître "modérés", ils impactent pourtant nettement la faisabilité et la rentabilité des projets d'investissement locatif.

Toujours selon Clameur, 70% des 20 premières villes en nombre d'habitant vivent ce ralentissement. En 2018, 25% ont même vu leurs loyers baisser.

Bordeaux, parmi les exceptions du marché locatif

A Bordeaux, en moyenne, la valeur locative d'un bien immobilier se calcule sur la base de 13,6€ du m<sup>2</sup>. Le prix du mètre carré a augmenté de 2,2% en 2018 quand l'inflation était de 1,1% .

Bordeaux fait donc partie des grandes villes françaises faisant exception à la règle. En 2018, la métropole bordelaise se plaçait en 7ème position des villes où la hausse du prix des loyers accèdent l'inflation. La métropole arrivait derrière Villeurbanne, Grenoble, Dijon, Marseille, Paris et Toulon. Elle était suivie par Angers et Rennes.



[Visualiser l'article](#)

Un an après, en 2019, Bordeaux est passée en première position avec une augmentation de près de 10% (9,87%) des loyers, devant Lyon, et surtout, devant Paris.

Attention cependant, les investissements locatifs à Bordeaux restent cependant long à rentabiliser. Près de 10 ans sont désormais nécessaires alors qu'il en fallait environ 5 il y a quelques années.

Plus marquant encore, Bordeaux est en tête des villes où la marché locatif est le plus tendu. On recense 6,83 demandes pour une offre. Par ailleurs, 67% des habitants de Bordeaux sont des locataires, toujours selon LocService. Même la colocation, qui apparaît comme une solution pour réduire les dépenses liées au logement, ne dispose pas d'une offre importante.

Une tension qui s'accroît d'année en année dû à différents facteurs.

Des étudiants en recherche d'appartement à louer de plus en plus nombreux

D'abord, 17% des habitants de la ville sont des étudiants, et cette population représente un tiers des candidats pour des locations. Bordeaux fait partie des grandes villes étudiants des France, et la tendance n'est pas prévu à la baisse pour les années à venir. Les demandes devraient donc encore croître, quand l'offre des biens locatifs ne couvre déjà pas les besoins actuels.

Des appartements en location courte durée plutôt qu'à l'année

Deuxième "coupable" : Airbnb. Selon un rapport de l'**UNIS** Aquitaine (**Union des Syndicats de l'Immobilier**), la multiplication des locations réservées à Airbnb et autres plateforme de location saisonnière et courte durée tronque indubitablement les biens immobiliers locatifs disponibles pour la location à l'année. Par ailleurs, même avec les dispositions pour réduire le nombre de nuitées à 120 jours, la location courte durée reste plus rentable pour les propriétaires. Ainsi, toujours selon ce rapport, un T2 de 48m<sup>2</sup> loué sur AirBnb à 70 € la nuit rapportera 8 400 € / an au bailleur contre 7 300 € / an pour une location classique.

Une LGV qui a fait flamber les prix de l'immobilier bordelais

Autre facteur, et pas des moindres, la LGV. Même si en 2019, les prix de l'immobilier se sont lissés et sont même retombés de 0,3%, on n'en oublie pas la hausse effrénée de 2017 et 2018 à l'ouverture de la ligne Bordeaux-Paris. Ces années avait vu les prix grimper de 12,4 % et 12,7%. Désormais, l'engouement retombe un petit peu pour permettre au marché de repartir sur des bases plus rationnelles. Quoi qu'il en soit, pour l'immobilier locatif, qui représente une vaste proportion des achats, le temps est désormais à la rentabilisation. Le prix des loyers n'est donc a priori pas près de baisser.

L'encadrement des loyers à Bordeaux, un concept abstrait

En théorie, la loi encadre l'augmentation des prix des loyers en zone tendue. En pratique, il semblerait que Bordeaux ne se sente pas particulièrement concernée.

Si la fixation du loyer est plus encadrée pour les baux en zone tendue, les modes de calculs semblent suffisamment sujets à interprétation pour que cela ne freinent pas les bailleurs bordelais. Parmi les conditions pour réévaluer un loyer : la "sous-évaluation manifeste", "les travaux d'amélioration" ou encore "la mise en conformité". On comprend mieux pourquoi les promoteurs s'arrachent les résidences et trouvent si facilement acheteurs après un ravalement de façade et un coup de pinceau dans les communs.

Par ailleurs, la mairie a également la possibilité d'intervenir pour limiter la flambée des loyers. D'autres métropoles comme Paris et Lille s'y sont impliquées. Une politique que ne pratique pas Bordeaux Métropole. Ouvertement affichée depuis de longues années, cette position a été réaffirmée en juillet 2019 lors d'un conseil



[Visualiser l'article](#)

municipal. Suite auquel certains élus ont formé le « Collectif pour l'encadrement des loyers de Bordeaux » et lancé une pétition. Ils y rappellent par exemple que “en moins de 10 ans, les loyers ont ainsi augmenté d'environ 40%, avec un pouvoir d'achat qui, lui, n'évolue pas.”

Loyers et pouvoir d'achat, la modification du profil des locataires

Avec la montée du chômage et la diminution des revenus pour une grande partie de la population, le pouvoir d'achat des français est en baisse. Ceci impacte donc fortement les moyens qu'ils sont en mesure d'allouer au logement. En outre, les conditions d'accès aux locations sont particulièrement dures. Gagner au moins 3 fois le montant du loyer, disposer de préférence d'un CDI, pouvoir régler les frais d'agence... Autant de critères et de cases à cocher qu'il devient ardu de remplir pour les candidats les moins aisés. Pourtant, ce sont bien ces clientèles qui sont le plus largement concernées par la location.

D'autant que, “dès 2015, la reprise de l'accession et de la primo accession à la propriété a contribué au départ des locataires aux revenus moyens et élevés et à leur remplacement par des candidats relativement moins aisés” ( selon CLAMEUR).

Parc locatif en détérioration, gare à la perte de valeur de l'immobilier locatif

D'une manière générale, en France, et notamment suite au ralentissement de la hausse des loyers, les opérations d'amélioration et d'entretien des investissements locatifs ont chuté. En effet, inquiets pour la rentabilité de leurs investissements, les propriétaires réduisent leurs efforts de travaux. Toujours selon CLAMEUR, depuis 2014, 15.4 % des logements remis en location auraient bénéficié de travaux. Ils étaient 23.4 % entre 1998 et 2013. En 2018, les opérations se sont encore réduites, tombant à 13.3 %. Le plus bas chiffre depuis 1998.

Le problème, c'est que sans ces investissements de rénovation, la parc locatif se dégrade. Qualité et valeur des biens, conditions de logement... C'est l'ensemble de la chaîne qui perd en valeur.

Ce n'est toutefois pas le cas sur Bordeaux à ce jour, qui bénéficie de la hausse des loyers. Il appartient alors aux propriétaires et bailleurs de se saisir de l'opportunité pour créer un cercle vertueux en faveur de leurs investissements : l'entretien des biens immobiliers augmente leur valeur et la qualité du parc locatif, laquelle contribue au confort de vie et à l'attractivité de la ville.

L'immobilier locatif à Bordeaux, une bonne affaire, sauf pour les locataires.



## Les pistes de Denormandie pour la relance du logement



Une cellule dédiée à la relance a été mise en place au sein du ministère de la Ville et du Logement. Pour Julien Denormandie, la rénovation pourrait être un levier efficace pour un redémarrage rapide du secteur.

**Quelle relance pour l'immobilier et le logement ?** La question taraude tous les acteurs du secteur. Elle était au cœur des interrogations des députés de la commission des affaires économiques, le 23 avril, lors de l' **audition de Julien Denormandie, ministre chargé de la ville et du logement** .

Elle était aussi au centre de la dernière **télé-conférence de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) du Grand Paris** , organisée ce 28 avril 2020 .

Invitée à cette occasion, **Emmanuelle Cosse, ancienne ministre du logement** , a appelé à la nécessité d'un plan de relance sectoriel. « Il faut arriver à réfléchir à la reprise dans les 3 mois et dans les 3 ans », a-t-elle souligné.

[Visualiser l'article](#)

**L'audition de Julien Denormandie, ministre chargé de la ville et du logement** , le 23 avril 2020, à la commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale.

"Le bâtiment et l'immobilier auront un rôle fondamental à jouer"

Au ministère du Logement, on indique qu' « **une partie de l'administration et le cabinet du ministre sont mobilisés pour plancher sur les orientations et sur les différentes pistes qui pourraient alimenter la relance dans les secteurs du logement et de l'hébergement** » mais que « la consultation des professionnels interviendra ultérieurement, la priorité étant de travailler avec eux sur la gestion de l'urgence et la sortie du confinement ».

Même si l'annonce d'un plan de relance n'est donc pas à l'ordre du jour, dans l'immédiat, Julien Denormandie a souligné, lors de son audition à l'Assemblée Nationale, « que les secteurs du bâtiment et de l'immobilier auront un rôle fondamental à jouer » dans le redémarrage de la machine économique. Ils doivent avoir, dans la relance, l'équivalent qu'ils ont aujourd'hui dans l'économie française, c'est-à-dire, près de 2 millions de salariés », a-t-il déclaré.

Le ministre a par ailleurs appelé les députés à « la vigilance » : si on veut avoir une relance forte, il vaut mieux **se concentrer sur un nombre réduit de mesures fortes plutôt que sur une accumulation de petites actions** qui, parce qu'elles sont nombreuses, donneraient le sentiment d'aller loin dans la relance ».

"La rénovation sera un très bon angle pour agir vite"

Se gardant bien néanmoins de dévoiler les détails d'un éventuel plan, le ministre a tout de même évoqué des **pistes de travail, articulées autour de l'immobilier neuf et de la rénovation** .

« Il nous faudra être très ambitieux sur la construction neuve mais il nous faudra aussi être rapide. Or, la rénovation sera un très bon angle pour agir vite ». D'autant que « la période de confinement a encore plus mis en exergue l'impérieuse nécessité d'aller très loin dans la rénovation », indique le ministre, tout en réitérant son soutien tout particulier à la rénovation énergétique et à sa volonté de maintenir l'objectif d'atteindre 200 000 Prime Renov' en 2020.

Impact du confinement sur la RE 2020

Enfin, tout en continuant de se positionner en faveur de la RE 2020, Julien Denormandie a reconnu **manquer de visibilité sur sa mise en œuvre**.

www.lemoniteur.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 15

Page 3/3

[Visualiser l'article](#)

« Je pense que politiquement la RE 2020 a encore plus d'importance aujourd'hui qu'elle ne l'avait hier. La question, c'est de savoir quand est-ce que l'on sera prêt. Juste avant la période confinement, on avait lancé consultation sur taux d'énergie primaires. **Le timing de consultation n'est pas celui qu'on escomptait initialement** . Il faut que l'on mesure l'impact de la période sur la mise en œuvre de cette réglementation", a expliqué le ministre.