



## REVUE DE PRESSE UNIS - DU 20.02 AU 26.02

---

# SOMMAIRE

- Le Monde
- [www.lemonde.fr](http://www.lemonde.fr)
- Capital
- Capital
- Le Parisien
- [www.leparisien.fr](http://www.leparisien.fr)
- [monimmeuble.com](http://monimmeuble.com)
- [business.lesechos](http://business.lesechos)

Et aussi...

- <https://www.immomat.com/evaluation/services-evaluer/renovation-risque-sur-90-000-logements-d-ici-a-2023-danielle-dubrac-unis.html>
- <https://www.nouvellespublications.com/coproprietes-l-unis-marseille-provence-corse-pour-une-tenue-des-assemblees-generales-en-presentiel-3172.html>



## ARGENT

# MaPrimeRénov' handicapée par sa complexité

Le mécanisme d'aide au financement des travaux de rénovation énergétique reste peu incitatif

**L**e dispositif MaPrimeRénov' est désormais en place. Mais cela va-t-il vraiment inciter les ménages à se lancer dans des travaux de rénovation ? Pas sûr !

D'abord, en dépit d'une volonté de simplification, le mécanisme reste complexe. L'aide varie en fonction des revenus du foyer, du nombre de personnes à charge et de la localisation du logement. A cela s'ajoutent des bonus éventuels de 1500 euros, si les travaux permettent de faire sortir le logement de ce qu'on appelle les « passoires thermiques », ou si le logement rénové atteint la catégorie bâtiment basse consommation (BBC). Des bonus sont aussi accordés en fonction des revenus pour accompagner un audit énergétique dans le cadre du plan France relance. Lorsque le ménage opte pour une rénovation globale du bâtiment, il a le droit de bénéficier de MaPrimeRénov', seulement si ses revenus sont intermédiaires ou supérieurs, pour un montant de 3500 à 7000 euros.

En revanche, s'il s'agit d'un ménage modeste, il doit faire appel à l'aide « Habiter mieux sérénité ». Celle-ci est plus complète et peut atteindre entre 15 000 et 18 000 euros, mais cela ajoute de la complexité au dispositif.

« Ces différents bonus et ces multiples conditions font que les particuliers ne savent pas trop à quelle

aide ils vont finalement avoir droit, ce qui les freine dans leurs décisions, témoigne Raphaël Assouline, responsable d'EnergyGo.

Par ailleurs, on peut s'interroger sur le fait que MaPrimeRénov' favorise réellement les rénovations globales, comme l'annonce l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) qui gère la prime. « Nos calculs montrent que les ménages peuvent obtenir plus d'aides s'ils réalisent les travaux en plusieurs fois plutôt qu'en une seule fois. Le manque à gagner se situe à hauteur de 650 euros environ », estime Etienne Charbit, responsable de projets pour le CLER, réseau pour la transition énergétique.

De plus, une rénovation globale coûte cher, même si elle permet, en principe, des économies d'énergie plus importantes. Les professionnels du bâtiment estiment qu'il faut compter entre 25 000 et 50 000 euros par logement pour une isolation complète. En dépit des aides qui peuvent atteindre entre 10 000 et 14 000 euros, le reste à charge peut être important pour les ménages intermédiaires et aisés – il se situe entre 11 000 et 36 000 euros. Cela représente plusieurs mois de salaire pour ces ménages, même si on cumule toutes les aides possibles, notamment les sommes apportées par la vente des certificats d'économie d'énergie (CEE). Les grands

**MÊME EN CUMULANT  
TOUTES LES AIDES  
POSSIBLES, LE RESTE  
À CHARGE  
PEUT REPRÉSENTER  
PLUSIEURS MOIS  
DE SALAIRE**

fournisseurs d'énergie achètent, en effet, des CEE aux ménages afin d'atteindre leurs objectifs de réduction de gaz à effet de serre.

La facture est, en principe, plus faible pour un public modeste mais, « même une fois les aides déduites, s'il reste une somme à payer de 2 000 à 3 000 euros, cela peut être encore trop élevé pour certains ménages qui ne se lancent pas », pense Marina Offel, porte-parole d'Hellio, qui aide les particuliers dans leurs travaux d'économie d'énergie.

### Difficultés pour les copropriétés

Et, dans les mois à venir, la situation pourrait se dégrader car « la direction de l'énergie et du climat prévoit la suppression des aides complémentaires apportées par le système Coup de pouce dès la fin juin 2021 pour les actions d'isolation concernant les planchers, les combles », regrette Edouard Barthès, président de Symbiote, qui rassemble des entreprises spécialisées dans la rénovation énergétique. Dans ce cas, le même ménage devra assumer entre un tiers et la moitié de la facture, soit entre deux et trois mois de salaires. A cela s'ajoute la difficulté d'une partie des ménages de réaliser toutes les démarches uniquement en ligne : « Nous aurions aimé qu'il soit possible de garder un numéro de téléphone », regrette Marina Offel.

Pour les copropriétés, les difficultés sont encore plus nombreuses. En théorie, les immeubles ont

droit à MaPrimeRénov' ; en réalité, y accéder sera presque impossible. Les assemblées générales de copropriétaires n'ont pas pu se tenir en 2020 en raison de la situation sanitaire et cela sera peut-être encore le cas dans la première partie de 2021. Les copropriétés voudront d'abord rattraper le retard dans la gestion courante de l'immeuble avant d'examiner des travaux en 2022. Or, c'est la date à laquelle MaPrimeRénov' va s'arrêter. « L'agenda climat ne tient pas compte de l'agenda copropriété, qui a été perturbé par la crise. On a un problème d'ajustement de la temporalité, c'est-à-dire de réalisme du calendrier », martèle Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats des professionnels de l'immobilier (UNIS), qui fédère les syndicats de copropriété.

Et pour les copropriétés qui accèdent à l'aide, le montant de celle-ci se révèle peu attrayant : elle est plafonnée à 3 750 euros par logement avec des aides supplémentaires individuelles de 750 à 1 500 euros si le ménage est modeste ou très modeste. Or, les sommes engagées par les copropriétés pour la rénovation peuvent être très élevées.

A cela s'ajoutent des conditions très strictes pour que l'immeuble bénéficie d'une aide : les travaux doivent permettre un gain énergétique de 35 % et l'immeuble doit être composé de 75 % de résidences principales. Lorsque la copropriété comporte de nombreux logements donnés en location et qu'il s'agit de la résidence principale du locataire, elle est éligible à la prime. Mais si le propriétaire bailleur veut déposer un dossier individuel en complément de l'aide accordée à l'immeuble, il devra attendre le 1<sup>er</sup> juillet 2021 pour faire sa demande auprès de MaPrimeRénov' car le système n'est pas prêt. La rénovation thermique des copropriétés risque donc de se faire attendre. ■

NATHALIE COULAUD

# 15 900

C'est, en euros, l'aide dont peut bénéficier un ménage très modeste avec deux enfants, selon un exemple concret donné par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour un montant de travaux de 18 000 euros. Le reste à charge est de 2 100 euros, soit environ un mois de salaire pour un ménage gagnant 30 500 euros par an. De plus, ce calcul est réalisé avec le bonus de 1 500 euros dit « sortie de passoire énergétique ». Si le ménage n'en bénéficie pas, son reste à charge augmente d'autant.



## Les couacs de MaPrimeRénov'

Le nouveau mécanisme de financement des travaux de rénovation énergétique est particulièrement complexe. Particuliers ou copropriétés freinent leurs décisions face aux difficultés qu'ils rencontrent.



COLCANOPA

Le dispositif MaPrimeRénov' est désormais en place. Le décret et les arrêtés nécessaires au fonctionnement de cette aide versée aux ménages pour le financement des travaux de rénovation énergétique ont été publiés au *Journal officiel* le 26 janvier. Le décret n° 2021-59 du 25 janvier indique l'objet de MaPrimeRénov' et deux arrêtés précisent les plafonds de ressources et les montants d'aides accordés en fonction de ces derniers.

Mais cela va-t-il vraiment inciter les ménages à se lancer dans des travaux de rénovation ? Pas sûr ! D'abord, en dépit d'une volonté de simplification, le mécanisme reste complexe. Cette aide versée aux ménages pour le financement des travaux de rénovation énergétique varie en fonction des revenus du foyer, du nombre de personnes à charge et de la localisation du logement.



[Visualiser l'article](#)

A cela s'ajoutent des bonus éventuels de 1 500 euros, si les travaux permettent de faire sortir le logement de ce qu'on appelle les « passoires thermiques », c'est-à-dire les catégories F et G des diagnostics de performance énergétique (DPE), ou si le logement rénové atteint la catégorie bâtiment basse consommation (BBC).

Des bonus sont également accordés en fonction des revenus pour accompagner un audit énergétique dans le cadre du plan « France relance ». Lorsque le ménage opte pour une rénovation globale du bâtiment, il a le droit de bénéficier de MaPrimeRénov', seulement si ses revenus sont intermédiaires ou supérieurs, pour un montant de 3 500 à 7 000 euros.

Plusieurs mois de salaire

En revanche, s'il s'agit d'un ménage modeste, il doit faire appel à l'aide « Habiter mieux sérénité ». Celle-ci est plus complète et peut atteindre entre 15 000 et 18 000 euros, mais cela ajoute de la complexité au dispositif.

*« Ces différents bonus et ces multiples conditions font que les particuliers ne savent pas trop à quelle aide ils vont finalement avoir droit, ce qui les freine dans leurs décisions. En tant que professionnels de l'accompagnement des travaux d'économie d'énergie, nous connaissons bien le dispositif, mais nous peinons également à savoir avec exactitude quel sera le montant de MaPrimeRénov'dont le particulier va finalement pouvoir bénéficier »*, témoigne Raphaël Assouline, responsable d'EnergyGo.

Par ailleurs, on peut s'interroger sur le fait que MaPrimeRénov'favorise réellement les rénovations globales, comme l'annonce l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) qui gère la prime. *« Nos calculs montrent que les ménages peuvent obtenir plus d'aides s'ils réalisent les travaux en plusieurs fois plutôt qu'en une seule fois. Le manque à gagner se situe à hauteur de 650 euros environ »*, estime Etienne Charbit, responsable de projet pour Cler, réseau pour la transition énergétique.

En dépit des aides qui peuvent atteindre entre 10 000 et 14 000 euros, le reste à charge peut être important pour les ménages intermédiaires et aisés : il se situe entre 11 000 et 36 000 euros

De plus, une rénovation globale coûte cher même si elle permet, en principe, des économies d'énergie plus importantes. Les professionnels du bâtiment estiment qu'il faut compter entre 25 000 et 50 000 euros par logement pour une isolation complète. En dépit des aides qui peuvent atteindre entre 10 000 et 14 000 euros, le reste à charge peut être important pour les ménages intermédiaires et aisés : il se situe entre 11 000 et 36 000 euros.

Cela représente plusieurs mois de salaire pour ces ménages, même si on cumule toutes les aides possibles, notamment les sommes apportées par la vente des certificats d'économie d'énergie (CEE). Les grands fournisseurs d'énergie achètent, en effet, des CEE aux ménages afin d'atteindre leurs objectifs de réduction de gaz à effet de serre.

Démarches en ligne

La facture est, en principe, plus faible pour un public modeste mais, *« même une fois les aides déduites, s'il reste une somme à payer de 2 000 à 3 000 euros, cela peut être encore trop élevé pour certains ménages qui ne se lanceront pas »*, pense Marina Offel, porte-parole d'Hellio, qui aide les particuliers dans leurs travaux d'économie d'énergie.

Et, dans les mois à venir, la situation pourrait se dégrader car *« la direction de l'énergie et du climat prévoit la suppression des aides complémentaires apportées par le système Coup de pouce dès la fin juin 2021 pour les actions d'isolation concernant les planchers, les combles »*, regrette Edouard Barthès, président de



[Visualiser l'article](#)

Symbiote, qui rassemble des entreprises spécialisées dans la rénovation énergétique. Dans ce cas, le même ménage devra assumer entre un tiers et la moitié de la facture, soit entre deux et trois mois de salaire.

A cela s'ajoute la difficulté d'une partie des ménages de réaliser toutes les démarches uniquement en ligne : « *Il n'est pas donné à tout le monde de faire une demande de MaPrimeRénov et de déposer des devis sur Internet. Nous aurions aimé qu'il soit possible de garder un numéro de téléphone* », regrette Marina Offel. Seule solution : s'adresser au réseau Faire qui permet aux particuliers d'être conseillés sur la marche à suivre en matière de travaux d'économie d'énergie et qui a conservé un numéro ( [www.faire.fr](http://www.faire.fr) et 0 808 800 700).

Pour les copropriétés, les difficultés sont encore plus nombreuses. En théorie, les immeubles ont droit à MaPrimeRénov', mais, en réalité, y accéder sera presque impossible. Les assemblées générales de copropriétaires n'ont pas pu se tenir en 2020 en raison de la situation sanitaire et cela ne sera peut-être pas encore le cas dans la première partie de 2021. Les copropriétés auront d'abord à cœur de rattraper le retard dans la gestion courante de l'immeuble avant d'examiner des travaux en 2022.

Des conditions très strictes

Or, c'est aussi la date à laquelle MaPrimeRénov' va s'arrêter. « *L'Agenda climat ne tient pas compte de l'agenda copropriété qui a été perturbé par la crise. On a un vrai problème d'ajustement de la temporalité, c'est-à-dire de réalisme du calendrier* », martèle Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) qui fédère les syndics de copropriété.

Et pour les copropriétés qui accèdent à l'aide, le montant de celle-ci se révèle peu attrayant : elle est plafonnée à 3 750 euros par logement avec des aides supplémentaires individuelles de 750 à 1 500 euros si le ménage est modeste ou très modeste. Or, les sommes engagées par les copropriétés pour la rénovation peuvent être très élevées.

L'Agence parisienne pour le climat donne ainsi l'exemple d'une copropriété de 150 logements située dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris : les travaux ont coûté 2 millions d'euros, soit 13 000 euros par logement. Dans d'autres immeubles, la facture dépasse 20 000 euros par logement. Dans ce cas de figure, MaPrimeRénov' couvre moins de la moitié du coût.

A cela s'ajoutent des conditions très strictes pour que l'immeuble bénéficie d'une aide : les travaux doivent permettre un gain énergétique de 35 % et l'immeuble doit être composé de 75 % de résidences principales. Lorsque la copropriété comporte de nombreux logements donnés en location et qu'il s'agit de la résidence principale du locataire, elle est éligible à la prime.

Mais si le propriétaire bailleur veut déposer un dossier individuel en complément de l'aide accordée à l'immeuble, il devra attendre le 1<sup>er</sup> juillet 2021 pour faire sa demande auprès de MaPrimeRénov' car le système n'est pas prêt ! La rénovation thermique des copropriétés risque donc de se faire attendre.



SPÉCIAL IMMOBILIER

## VOUS ÊTES DÉJÀ BAILLEUR

# Privilégiez les travaux d'amélioration énergétique

De la lutte contre les arriérés de loyers aux nouvelles aides à la rénovation, retrouvez nos conseils pour garantir, malgré la crise, la rentabilité et la valeur de votre investissement.

PAR LUDOVIC CLERIMA

**A**vec un bond de 50% en un an, les consultations des locataires auprès de l'Anil (Agence nationale pour l'information sur le logement) sur les soucis de règlement du loyer laissent augurer de sombres lendemains pour les bailleurs. Car si le taux d'impayés, de 3%, n'a pas bougé, ce pourrait n'être qu'un sursis. En effet, le paiement du propriétaire est souvent la dernière dépense qu'un ménage en difficulté financière se résout à couper. Quant aux bailleurs déjà concernés par de tels incidents, ils devront faire preuve de patience, la suspension des expulsions durant la trêve hivernale ayant été prolongée jusqu'au 1<sup>er</sup> juin. Une indemnisation de ces propriétaires, privés de revenus, a toutefois été promise. Pour ne rien arranger, la réglementation est en passe de se durcir : en 2023, la location des logements classés G sur leur DPE (diagnostic de performance énergétique) sera interdite. Et, d'ici 2028, ce sera au tour de ceux classés F, soit 1,7 million de biens. Retrouvez nos conseils pour maintenir, malgré tout, vos revenus.

### NE LAISSEZ PAS FLIER LES DETTES LOCATIVES

En matière de loyers impayés, mieux vaut la négociation que la procédure

d'expulsion, qui dure jusqu'à deux ans, pour une issue incertaine. «Si le locataire a d'autres dettes, il pourra déposer un dossier de surendettement auprès de la Banque de France. Pour le propriétaire, le risque est alors de voir sa créance effacée et la procédure suspendue, jusqu'à deux ans», avertit Gwendoline Da Costa Gomes, avocate. Aux premières difficultés, tentez plutôt d'adopter un plan d'apurement prévoyant un report des paiements ou un rééchelonnement de la dette. Vous n'aurez de toute façon pas le choix si votre locataire reçoit les APL ou, cas fréquent, si vous percevez directement ces allocations : leur maintien, pendant au moins six mois, est conditionné à la négociation d'un tel plan, et leur suppression creuserait vos pertes. Pour fixer l'échéancier, tenez compte de la baisse de revenus de votre locataire, sans trop étaler le remboursement. «Le calendrier adopté pourrait en effet servir de référence au juge si le locataire ne le respecte pas», note Coralie Gasquet, chargée de gestion immobilière à EDC, une association de défense des propriétaires. Dans le cas d'un locataire aux APL, trouver un accord équilibré est d'autant plus crucial que celui qui pourrait, sinon, être mis en place par la CAF s'étendra, par défaut, sur 36 mensualités.

### SOLLICITEZ LE GARANT DE VOTRE LOCATAIRE

Si, comme les deux tiers des bailleurs, vous avez fait signer une caution solidaire à un garant, tenez-le informé des difficultés du locataire. L'engagement pris vous donne en effet droit, au premier impayé, de lui réclamer votre dû. Adressez-lui la copie des documents envoyés au locataire (lettre simple de relance dans les jours suivant la date de règlement du loyer, puis mise en demeure, avant le commandement de payer), le tout sous quinze jours. «Attention, si un plan d'apurement est adopté, la caution pourra alors contester les demandes de paiement», indique Roselyne Conan, directrice générale de l'Anil. Si le garant est lui-même devenu insolvable ou refuse de s'exécuter, pas d'autre choix que de l'assigner en justice. «Avec la crise économique, il y a fort à parier que la difficulté à actionner une telle garantie va augmenter», déplore David Rodrigues, juriste à l'association CLCV (Consommation Logement Cadre de vie). Bien évidemment, rien ne vous empêche d'inciter votre locataire fragilisé à quitter le bien, pour se loger moins cher. Avec le risque qu'il le fasse sans régler les derniers loyers. Ce qui consommera totalement, alors, le dépôt de garantie d'un mois.



BRUNO LEVY POUR CAPITAL



## LA POSSIBILITÉ D'AMORTIR MURS ET MEUBLES DOPE LA RENTABILITÉ NETTE.

Flora Henry, conseillère  
en gestion de patrimoine  
à l'Institut du patrimoine

### LE MEUBLÉ, AU MOINS DEUX FOIS PLUS RENTABLE QUE LA LOCATION VIDE

Détails de l'opération <sup>(1)</sup>	Location nue	Location meublée	Colocation meublée
<b>Durée du bail</b> (Type de reconduction)	<b>3 ans</b> (Tacite)	<b>1 an</b> (Tacite)	<b>1 an</b> (Tacite)
<b>Loyer mensuel</b> (Coût d'équipement)	<b>1100 euros</b> (0 euro)	<b>1300 euros</b> (20 000 euros)	<b>1500 euros</b> <sup>(2)</sup> (20 000 euros)
<b>Montant annuel des charges déductibles</b> (Amortissement <sup>(3)</sup> )	<b>3960 euros</b> <sup>(4)</sup> (Aucun)	<b>4290 euros</b> <sup>(5)</sup> (12 400 euros)	<b>4950 euros</b> <sup>(5)</sup> (12 400 euros)
<b>Montant d'impôts la 1<sup>re</sup> année</b>	<b>4361 euros</b>	<b>Déficit de 1090 euros</b>	<b>306 euros</b>
<b>Loyer annuel net de charges et d'impôts</b>	<b>5209 euros</b>	<b>11310 euros</b>	<b>12744 euros</b>
<b>Rendement locatif brut</b> <sup>(6)</sup>	<b>4,40%</b>	<b>4,90%</b>	<b>5,60%</b>
<b>Rendement locatif net</b> <sup>(6)</sup>	<b>1,70%</b>	<b>3,50%</b>	<b>4%</b>
<b>L'avis de Capital</b>	En location nue, seules les charges viennent en déduction des loyers. Résultat, le rendement net d'impôts est le plus faible des trois solutions ici comparées.	L'amortissement des murs et des meubles suscite un déficit foncier. Même si le risque de vacance est plus élevé, le rendement net est le double de celui d'une location nue.	Le meilleur rendement, grâce à la possibilité de facturer un loyer total plus élevé. Mais gare au turnover des colocataires, qui augmente le coût d'entretien, non pris en compte ici.

(1) Pour un quatre-pièces de 85 mètres carrés à Montpellier, valeur 300 000 euros, et un contribuable à la tranche marginale de 30%.  
(2) A raison de 500 euros la chambre. (3) Les murs valent 70% du bien, et sont amortis sur 25 ans. Les meubles sont amortis sur 5 ans.  
(4) Abattement forfaitaire de 30%. (5) Soit 27,5% des loyers, dont 12,5% pour la taxe foncière, 10% pour la gestion et les assurances, 5% pour les charges de copropriété. (6) Eventuel coût des meubles inclus.





**SPÉCIAL IMMOBILIER**

**LES REZ-DE-CHAUSSÉE ÉCOPENT SOUVENT DES PLUS MAUVAISES NOTES ÉNERGÉTIQUES**

Nicolas Goyet, cofondateur de l'agence Flatlooker



BRUNO LEVY POUR CAPITAL

### PASSEZ AU MEUBLÉ, SI POSSIBLE EN COLOCATION

Certes, selon le spécialiste Lodgis, l'afflux d'appartements meublés sur le marché parisien a déjà fait reculer leurs loyers de 2,8% en 2020. Mais, comme le montre notre tableau page 95, cette option de location permet encore de doubler, en moyenne, le rendement net d'un bien initialement loué nu. La fiscalité des revenus, qui prévoit d'amortir les murs comme les meubles, explique une grande part de ce surcroît de rentabilité. «Le plus pratique reste de basculer vers cette formule entre deux locataires, ce qui permet aussi de rehausser le loyer», complète Karl Toussaint du Wast, cofondateur de Netinvestissement. Bien sûr, il faudra alors payer l'entretien de l'équipement et la cotisation foncière des entreprises (CFE). «Une exonération est toutefois prévue, au-dessous de 5 000 euros de chiffre d'affaires annuel», précise Flora Henry, conseillère à l'Institut du patrimoine. Dernière option, réservée aux propriétaires de grandes surfaces: opter, en plus du meublé, pour la colocation, qui permet, comme dans notre exemple, de facturer un total de loyer de 5 à 10% supérieur. Pour un risque de vacance limité, puisqu'il est fréquent, en cas de départ d'un des occupants, que les colocataires restants recherchent son successeur.

### SURVEILLEZ LES IMPAYÉS DE CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Alors que, selon le ministère de la Justice, les arriérés de charges de copropriété étaient déjà en hausse de 30% en dix ans, la crise ne devrait rien arranger. En la matière, un seuil d'impayés de 10 à 20% du budget prévisionnel doit alerter. «Les copropriétaires sont solidaires entre eux, et une dette impossible à recouvrer finit par être répartie entre les résidents solvables», indique Olivier Safar, vice-président de l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier). Pas sûr que les investisseurs puissent répercuter ce surcôt sur leurs locataires. Plutôt que d'annuler les gros travaux prévus, demandez à étaler les appels de fonds, en passant d'un rythme trimestriel à un rythme mensuel. «C'est aussi l'occasion de revoir les contrats, pour 30 à 40% d'économies», indique Emile Hagège, directeur de l'ARC (Association des responsables de copropriétés). Et, si les aides individuelles ne suffisent pas (prêt de 1 000 euros du FSL - fonds de solidarité pour le logement -, subventions des caisses de retraite, etc.), restera

## L'URGENCE D'UNE RÉNOVATION DÉPEND DU TYPE D'APPARTEMENT

Type d'appartement	A Paris, part d'appartements classés comme passoires énergétiques <sup>(1)</sup> selon qu'il s'agit d'un...						
	Rez-de-chaussée	1 <sup>er</sup> étage	2 <sup>e</sup> étage	3 <sup>e</sup> étage	4 <sup>e</sup> étage	5 <sup>e</sup> étage et plus	Moyenne
Studio	52%	46%	28%	22%	24%	38%	35%
2-pièces	29%	23%	33%	25%	17%	12%	22%
3-pièces	NS	NS	4%	NS	14%	13%	6%
4-pièces et plus	NS	NS	5%	NS	NS	13%	8%
Moyenne	41%	29%	26%	20%	18%	24%	25%

(1) Note F ou G au DPE (diagnostic de performance énergétique). NS : non significatif. Les données disponibles ne suffisent pas à établir une statistique fiable. Source : Flatlooker, à partir de 1 718 annonces de vente, publiées en 2020.



à souscrire une garantie collective des impayés de charges, telles celles proposées par Sada, Verspieren ou CFDP. Avec ces contrats, la carence peut cependant atteindre trois mois, et les sinistres en cours ne seront bien évidemment pas couverts. «Mais la garantie peut ensuite faire l'avance des impayés. Et, en cas de recouvrement partiel des sommes, le syndicat de copropriété garde la différence», résume Olivier Safar.

#### PROFITEZ DES AIDES À LA RÉNOVATION

Certains propriétaires ont particulièrement à s'inquiéter de l'interdiction progressive, d'ici à 2028, de la location des biens notés F ou G sur leur DPE : comme le montre notre tableau page ci-contre, réalisé par l'agence en ligne Flatlooker, ce sont 35% des studios qui sont ainsi classés passoires thermiques. Et 41% des rez-de-chaussée. «Logique, ces surfaces ne bénéficient pas du chauffage des autres étages», indique Nicolas Goyet, cofondateur de la start-up. Sans gros travaux, ces bailleurs s'exposent donc à un risque de moins-value. Heureusement, l'aide MaPrimeRénov' leur est désormais

ouverte, dans une limite globale de 20 000 euros par bien et de trois logements. Même les plus aisés pourront faire financer jusqu'à 40% de la facture, notamment grâce à un bonus de 500 euros, octroyé si le logement obtient au moins une note E à l'issue des travaux. «L'isolation des murs et des combles ainsi que le changement de chaudière sont à privilégier», conseille Nicolas Moulin, fondateur de PrimesEnergie.fr. Les devis peuvent être faits dès aujourd'hui. «Mais les demandes de remboursement ne seront acceptées qu'à partir du 1<sup>er</sup> juillet prochain», indique Vincent Levistre, coordinateur du pôle précarité énergétique à l'association Energies solidaires. Ces montants ne seront toutefois valables que jusqu'à fin 2022. Autant dire que, sauf départ anticipé du locataire, il faudra mener le chantier alors qu'il est dans les murs. Vous devrez l'indemniser si les travaux durent plus de vingt et un jours, et ne pourrez lui demander une contribution que si vous avez engagé une concertation préalable. Pour un appoint minime, de 10 à 20 euros par mois dans le cas d'un complément forfaitaire. ■

#### LES INVESTISSEURS PEUVENT AUSSI RENÉGOCIER LEUR CRÉDIT

Alors que les taux sont au plancher, les bailleurs ont gros à gagner à revoir leurs prêts. Exemple avec celui-ci, à la tête de deux biens, le premier financé en 2016 à hauteur de 120 000 euros, à 2,2 % sur vingt ans, pour 618 euros de mensualité. Le second, acquis via un crédit de 100 000 euros, contracté en 2018 à 1,5% sur quinze ans, pour la même mensualité. Les conditions actuelles lui permettraient de refinancer, à 1,95% sur vingt ans, pour 208 000 euros, une somme incluant le capital restant dû et l'indemnité de remboursement des anciens prêts, ainsi que 20 000 euros de travaux. Soit une nouvelle mensualité 24% inférieure, à 947 euros. Un bol d'air bienvenu, alors que le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui veut freiner la production de prêts, a demandé aux banques de veiller à ce que les rachats «permettent une réduction du taux d'effort». Quant au budget travaux, garantie de relouer vite et bien, il rassurera les banques, qui craignent une hausse des loyers impayés. «Elles cherchent toujours de nouveaux clients, et ceux-là font partie des plus intéressants», assure Cécile Roquelaure, directrice de la communication de la Compagnie européenne de crédit. **B.S.**



SPÉCIAL IMMOBILIER

## VOUS SOUHAITEZ INVESTIR

# Prévoyez de souscrire aux garanties de rendement

*Diagnostic thermique du logement, solvabilité du futur locataire ou montant de loyer autorisé : retrouvez nos conseils pour réussir votre achat et sa mise sur le marché.*

PAR BENJAMIN SARAGAGLIA

Les incertitudes liées à la crise donnent quelques idées aux créateurs de jeunes pousses. C'est ainsi que la plateforme Bernie, active depuis mai 2020, propose aux investisseurs immobiliers de devenir leur locataire, et de leur garantir de la sorte un rendement constant, dès le premier loyer, sur toute la durée de l'engagement. Charge à elle de trouver ensuite le sous-locataire qui occupera le logement, mais aussi d'encaisser les loyers, de gérer les impayés comme les menus travaux. «Ce service centralisé évite au bailleur d'avoir à multiplier les interlocuteurs, du gestionnaire du bien à l'assureur, en passant par le locataire», souligne Gaëtan Mathey, cofondateur de cette agence en ligne, qui se rémunère en prélevant 7% des loyers.

Il faut dire que, de l'encadrement des baux – en passe de concerner des millions de logements supplémentaires – à la réglementation thermique, qui empêchera bientôt de mettre sur le marché les biens les plus énergivores, les embûches ne manquent pas pour qui entend se lancer. Sans parler de la fixation du loyer, alors que la carte interactive, mise en ligne fin 2020 par le ministère chargé du Logement, ne recense que des valeurs de 2018. Nos conseils pour vous y retrouver.

### ADAPTEZ-VOUS À L'ENCADREMENT DES LOYERS, QUI S'ÉTEND

Les investisseurs marseillais et strasbourgeois vont y échapper, mais pas ceux visant Lyon, Bordeaux, ou les villes de la proche banlieue parisienne tels Montreuil, Les Lilas, Saint-Denis ou Saint-Ouen. En tout, 35 communes ont en effet sollicité la mise en place de l'encadrement des loyers, sur le modèle de celui déjà en vigueur à Paris et à Lille. A compter de l'adoption de la mesure, les propriétaires qui feront signer des baux dépassant un plafond 20% supérieur à la médiane des loyers du secteur s'exposeront à une amende de 5 000 euros, pas si hypothétique. «Un contrôle de l'application du dispositif sera mis en place, qui servira aussi à détecter les logements insalubres ou les Airbnb non autorisés», assure Renaud Payre, vice-président délégué à l'habitat de la Métropole de Lyon. Le plafond à respecter pourra porter un sérieux coup de rabot à leurs revenus : à Lille, dans le secteur étudiant de la Catho, le loyer de certains studios a fléchi de 450 à 300 euros par mois. «Soit une nouvelle rentabilité inférieure à 4%», déplore Benoît Lantze, de l'agence JLW du vieux Lille. Pour obtenir malgré tout un rendement maximal, mieux vaudra privilégier les grands studios

ou les grands deux-pièces, au loyer plafond plus proche de la réalité du marché. Ou alors viser les logements pour lesquels un «complément de loyer», au montant libre, pourra être facturé. La Fnaim a commencé à recenser les prestations autorisant un tel déplafonnement : une vue exceptionnelle, une terrasse ou un jardin, ainsi que, dans le cas des meublés, un équipement de home cinéma. Mais pas une exposition ensoleillée, ni un balcon ni une cave, et encore moins une jolie décoration.

### ADHÉREZ À UNE GARANTIE DE LOYERS IMPAYÉS

Jusqu'à 60 000 ou 70 000 euros remboursés par sinistre, le plus souvent dans une limite de trente-six mois de loyers, charges comprises : la plupart des garanties loyers impayés (GLI) semblent en théorie confortables. Vous ne perdrez rien, toutefois, à regarder de plus près le contrat. «Ce plafond d'indemnisation doit pouvoir englober les frais de procédure et de remise en état du logement», indique Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim. Si la plupart des polices s'activent au premier impayé, vérifiez qu'elles n'imposent pas de franchise, éliminatoire. Celles prévoyant un versement des indemnités trimestriel plutôt que mensuel ne



BRUNO LEVY POUR CAPITAL



**CE TYPE DE MONTAGE SUPPRIME TOUT SOUCI D'IMPAYÉS DE LOYER OU DE VACANCE LOCATIVE.**

Fabrice Artinian, conseiller en gestion de patrimoine au sein du groupe Patimmofi



## L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL, PLUS RENTABLE QUE L'AVANTAGE PINEL

Détails de l'opération <sup>(1)</sup>	Bonus Pinel	Usufruit locatif social
Valeur du bien en pleine propriété (Surface du bien)	<b>201 000 euros</b> (23,32 mètres carrés)	<b>205 000 euros</b> (23,9 mètres carrés)
Prix d'achat du bien	<b>201 000 euros</b>	<b>119 000 euros <sup>(2)</sup></b>
Avantage fiscal obtenu	<b>26 934 euros <sup>(3)</sup></b>	<b>aucun</b>
Loyers bruts facturés	<b>90 937 euros</b>	<b>0 euro</b>
Charges annuelles (Intérêts du crédit)	<b>26 783 euros</b> (25 477 euros)	<b>0 euro</b> (15 172 euros)
Imposition totale des loyers	<b>17 240 euros</b>	<b>0 euro</b>
Loyers nets perçus au total	<b>38 677 euros</b>	<b>0 euro</b>
Coût de rénovation après 15 ans <sup>(4)</sup>	<b>1 000 euros</b>	<b>0 euro</b>
Rendement si revente après 15 ans à la valeur d'achat <sup>(5)</sup>	<b>3,40%</b>	<b>5,40%</b>
Rendement si revente après 15 ans, 10% au-dessus de la valeur d'achat <sup>(5)</sup>	<b>4,40%</b>	<b>6,40%</b>
Effort mensuel d'épargne	<b>887 euros</b>	<b>771 euros</b>
Commentaire	Malgré les 21% d'avantage fiscal à l'achat, le Pinel est le perdant du match. Pour doper sa rentabilité, il faudrait soit emprunter sur plus long terme, pour augmenter le montant d'intérêts déductibles, soit revendre le bien plus tôt, et repartir pour une nouvelle opération.	Plus rentable, ce montage nécessite aussi un effort d'épargne 15% inférieur à celui du Pinel. Il octroie des avantages fiscaux non négligeables, comme une exonération d'IFI, ou des droits de succession allégés en cas de décès avant la fin de l'opération.

(1) Pour un studio en première couronne de Paris, et un acquéreur à la tranche marginale de 30% empruntant sur 15 ans. (2) Décote de 40%. (3) 21% d'avantage Pinel, calculé sur un prix d'achat plafonné à 5500 euros le mètre carré. A répartir sur 12 ans. (4) L'expérience montre qu'en Pinel, un rafraichissement rapide suffit souvent à remettre le bien au propre. En ULS, le bailleur social doit rendre l'appartement dans le même état que lors de la prise à bail. (5) Taux de rendement interne, tenant compte du prix de revente et des loyers encaissés durant la période. L'appartement a été rénové avant la revente. Source : Institut du patrimoine-Patimmofi.



## La caution gratuite Visale bientôt élargie à 6 millions de salariés

sont pas forcément à proscrire, car elles s'adaptent mieux à un locataire qui ne paierait que sporadiquement son loyer. Sachez que le premier versement peut n'intervenir qu'après deux ou trois mois de délai, le temps d'accomplir les démarches parfois exigées par l'assureur, comme l'envoi d'un commandement de payer. Mieux vaut donc disposer d'une solide trésorerie pour supporter ce décalage ainsi que les frais de procédure. Si votre assureur refuse de couvrir le nouvel entrant (seuls les CDI et les CDD de plus de huit mois sont couramment acceptés, pour des revenus d'au moins trois fois le loyer), pas d'autre choix que de recourir à la caution d'un proche ou, pour certains profils, à la garantie Visale (voir ci-après).

### MÉFIEZ-VOUS DES CONTRATS ANTI-VACANCE LOCATIVE

Alors que le marché se détend dans de nombreuses villes, consacrer de 1 à 1,5% du loyer pour souscrire, le plus souvent en complément d'une GLL, une assurance indemnisant la perte de revenus entre deux locataires peut être tentant. Mais gare d'abord aux restrictions de ces polices, qui imposent presque toujours une franchise, d'un à cinq mois de loyer, et ne s'activent que si l'appartement est réellement disponible à la location. «Or, ces phases de vacance locative sont souvent le moment idéal pour lancer des travaux de rénovation», rappelle Géraud Delvolvé, délégué général de l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier). Ce qui vous amènerait alors à... payer pour rien! Enfin, en cas de sinistres renouvelés ou de longue durée, l'assureur pourrait exiger que vous ajustiez le loyer à la baisse et remettiez le logement en état.

### PROFITEZ DE L'EXTENSION DE LA GARANTIE VISALE

C'est l'une des dernières mesures anti-crise annoncées par le gouvernement: jusqu'ici réservée aux personnes de moins de 31 ans et aux salariés en prise de poste, la garantie publique Visale devrait être élargie à tous les salariés gagnant moins de 1 500 euros net par mois, soit 6 millions de per-

sonnes. Mieux: le bailleur pourrait désormais y adjoindre une caution solidaire, un cumul interdit jusqu'ici. De quoi convaincre de nouveaux propriétaires d'y recourir. «Si cette garantie pouvait laisser sceptique au départ, nous la conseillons chaudement désormais», confirme Pierre Hautus, directeur général de l'Unpi (Union nationale des propriétaires immobiliers). Il faut dire qu'en plus de couvrir les impayés de loyers dans une limite de trente-six mois, elle rembourse désormais les éventuelles dégradations locatives. Et que sa mise en place, une fois que le locataire a obtenu son visa, est rapide. Son seul défaut restant, pour l'heure, son champ d'application: elle ne couvre que les logements au loyer, charges comprises, inférieur à 1 500 euros par mois en Ile-de-France et à 1 300 euros ailleurs. Soit, au mieux, un deux-pièces de 35 à 50 mètres carrés à Paris.

### VÉRIFIEZ ATTENTIVEMENT LE DPE DU LOGEMENT

Longtemps critiquée, la fiabilité des diagnostics de performance énergétique (DPE) devrait enfin progresser, notamment dans le cas des logements construits avant 1948. «Seule la méthode d'évaluation dite conventionnelle pourra désormais leur être appliquée. Elle inclut de mesurer la surface des parois et des zones de déperdition de chaleur, comme les fenêtres, et de tenir compte des matériaux, de leur épaisseur, ainsi que de la luminosité et de l'éclairage», détaille Thierry Marchand, président de la CDI-Fnaim (Chambre des diagnostiqueurs immobiliers). Jusqu'ici, ces experts pouvaient en effet se contenter d'utiliser la facture du dernier occupant. Et il suffisait que ce dernier ne soit pas frileux, ou qu'il se soit absenté durant l'hiver, pour que le logement obtienne une note meilleure que celle réellement méritée.

Cette fiabilité ne sera pas de trop, puisque, dès le 1<sup>er</sup> juillet prochain, ce même DPE deviendra opposable. Un locataire s'estimant floué par un logement plus énergivore que prévu pourra alors se retourner contre son bailleur, et, par exemple, exiger des

baisses de loyer. Dès 2022, le montant théorique des dépenses d'énergie devra de plus figurer sur les annonces de location, ainsi que sur le bail. Toute surévaluation de ces charges pourra dès lors dissuader les candidats à la location. Enfin, en 2023, les logements classés G devraient devenir interdits de location (et ceux notés F en 2028). Mieux vaudra, là aussi, que le diagnostiqueur ait bien fait son travail!

### DÉCOUVREZ LA SÉCURITÉ DE L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL

Pas de vacance locative ni d'impayés de loyers, pour un prix d'achat décoté et la certitude de récupérer le bien remis en état: dans un contexte de crise, l'usufruit locatif social (ULS) a tout pour plaire. Concrètement, il s'agit de n'acheter auprès d'un promoteur que la nue-propriété d'un logement neuf, pour un prix compris entre 60 et 70% de sa valeur en pleine propriété. Tandis que l'usufruit est confié, pendant dix à quinze ans, à un bailleur social. Vous ne percevrez bien sûr aucun loyer durant la période, mais ne supporterez ni charges de copropriété, ni taxe foncière. A l'issue de ce démembrement, la reconstitution de la pleine propriété vous permettra d'empocher de 42 à 67% de gain, sans aucun impôt. Voilà qui explique, comme l'indique notre tableau, qu'un tel montage soit 2 points plus rentable qu'un investissement équivalent en Pinel, ce dispositif permettant pourtant d'obtenir une réduction d'impôts de 21% du prix d'achat en pleine propriété. Certains investisseurs ayant participé aux premières opérations de ce type, voici vingt ans, ont pu, grâce à la hausse des prix, multiplier leur mise par quatre. Même si une telle culbute sera désormais plus rare, sachez que les emplacements choisis pour les programmes dédiés sont prometteurs. «Les mairies, qui décident souvent de ces opérations, privilégient des quartiers bien placés, où la demande est forte», assure Alexandre Bonvalot, directeur commercial de Perl, le précurseur du secteur. Quant au budget à prévoir, il n'est pas forcément réservé aux plus fortunés: ce studio de 22 mètres carrés, dans le quartier chic de Jeanne-d'Arc, à Rennes, n'est proposé qu'à 65 000 euros, après 38% de décote. ■





L'immo et vous



**ÎLE-DE-FRANCE** | L'Association des représentants de copropriété s'alarme de la multiplication des défaillances des syndicats de copropriété. Si certains sont débordés, d'autres n'hésitent pas à profiter de la situation.

## Avec la crise, abus et dérapages se multiplient chez les syndicats

DELPHINE DENUIT

**ASSEMBLÉES GÉNÉRALES** hors délai, hausses abusives d'honoraires, absence de mise en concurrence sans oublier la facturation illégale de frais liés au Covid... Les abus des syndicats de copropriété n'ont jamais été aussi nombreux en cette période de pandémie, s'inquiète l'Association des représentants de copropriété (ARC) qui revendique plus de quinze mille copropriétés adhérentes. « On est en plein chaos, lance Emile Hagège, son directeur. En plus de trente-cinq ans d'activité, notre association n'a jamais recensé autant d'abus... Certains syndicats profitent de la situation exceptionnelle liée au Covid pour s'affranchir de la loi et faire du business », dénonce-t-il.

### Facturations illégales liées au Covid

L'association affirme même crouler sous les appels et les demandes de copropriétaires désarmés. « Début février, en quatre jours, une centaine de copropriétés se sont tournées vers nous pour nous rejoindre ou être épaulées », s'exclame-t-il. La tenue de l'Assemblée générale (AG) de copropriété arrive en tête des sujets de préoccupation. « Beaucoup de copropriétés comprennent qu'elles n'ont plus de syndicats depuis le 1<sup>er</sup> février, relate le directeur de l'ARC, ce qui a des répercussions juridiques graves car en l'absence de syndic, il n'y a pas d'appel de charges possible, ni de facturation, ni de procédure et ça pose d'énormes problèmes pratiques au quotidien. »

Ce que confirme une autre association de défense des consommateurs, la CLCV (Consommation logement et cadre de vie). « Toutes les copropriétés qui ont vu le mandat de leur syndic automati-

### LES DIX ABUS LES PLUS FRÉQUENTS DES SYNDICATS

Les abus	Les préconisations
1 Contrat de syndic amendé	Vérifiez que le contrat de syndic respecte en tous points et sans rajouts le contrat type*.
2 Facturation des photocopies	Le syndic ne peut pas facturer de frais de photocopie à la copropriété.
3 Tarif de prestations abusif	Les honoraires sont libres mais une mise en demeure ou une relance de plus de 25 € sont contestables.
4 Prestations liées au Covid	Le syndic ne peut facturer que les prestations prévues au contrat type.
5 Ordre du jour de l'AG non concerté	Au conseil syndical d'interpeller le syndic.
6 Contrat avec des filiales du syndic	Refusez en assemblée générale toute intervention de filiales.
7 Création de comptes d'avance	Au conseil syndical de juger de leur légitimité et de les refuser.
8 Majoration des honoraires de base	Elle n'est pas automatique d'une année sur l'autre. Au-delà de l'inflation, c'est trop !
9 Absence de mise en concurrence	Refusez de vous prononcer sur tout devis non mis en concurrence.
10 Absence de comptes bancaires séparés	C'est une obligation légale, demandez une attestation bancaire.

\* Contrat en annexe du décret du 17 mars 1967.

SOURCE : ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ (ARC) | ILLUSTRATION : C. TÊTE

quement prolongé pendant les deux confinements avaient jusqu'au 31 janvier pour convoquer une assemblée et élire leur syndic pour 2021, ce qu'elles sont loin d'avoir toutes fait », explique David Rodrigues, juriste à la CLCV.

Plus grave, certains syndicats profiteraient de la crise pour arrondir leurs revenus. Dernier exemple en date : « Un syndic a fait réaliser une étude (NDLR : sur l'organisation d'une AG dématérialisée) par un cabinet d'avocats qu'il facture 234 € à plusieurs de ses copropriétés, s'insurge Emile Hagège. Cette pratique est illégale, mais en plus il facture plusieurs fois la même note ! »

Autre cas, celui d'un syndic qui n'hésite pas à faire payer le temps passé pour répondre aux questions et pour dépoter les formulaires de vote d'une assemblée qui s'est tenue par correspondance. « On est dans l'illégalité car ce temps passé fait partie normalement du forfait de base du contrat du syndic », relève l'expert qui en a informé la répression des fraudes. Le vote

par correspondance est très souvent au cœur des récents conflits, soulignent les deux associations. « Beaucoup de syndicats imposent d'office cette forme de vote alors qu'il n'est censé intervenir que quand la visioconférence n'est pas possible », accuse l'ARC.

### Des propriétaires pris en tenaille

Avec à la clé « de nombreux abus avec des résolutions où un syndic s'augmente allègrement de 40 % (NDLR : les honoraires sont libres, aux propriétaires de les refuser), un autre rallonge la durée de son contrat, ne respecte pas la mise en concurrence... »

Au propriétaire d'accepter ou de refuser la résolution dans son vote par correspondance mais impossible pour lui de l'amender comme dans une assemblée ordinaire. « Tout vote biffé ou raturé est vu défaillant », souligne David Rodrigues. Avec au final, des propriétaires pris en tenaille entre leur volonté de renouveler leur syndic mais op-

posés à leur augmentation, ou prêts à voter des travaux, mais pas au montant indiqué. L'Unis elle-même, première organisation de professionnels de l'immobilier (regroupant syndicats, agents...) s'en émeut dans un récent communiqué, soulignant « l'urgence de revenir à des AG au format physique » quand c'est possible. Selon Albert Michel de Chabannes, président de la commission copropriétés, « l'abandon des AG physiques met en danger le bon fonctionnement des copropriétés ». ■

### Témoignage | « On nous impose une AG par correspondance »

JEAN-CLAUDE GENESTE, COPROPRIÉTAIRE À PANTIN (93)

**NE PARLEZ PAS** de retraite à Jean-Claude Geneste. A 75 ans, cet ancien directeur des ressources humaines a à cœur de suivre de très près la gestion de sa copropriété. « Cela fait plus de cinq ans que j'habite dans un immeuble neuf à Pantin (Seine-Saint-Denis) et cinq ans que notre copropriété accumule les galères entre les malfaçons, les dommages ouvrages et autres dégâts des eaux », énumère-t-il, exaspéré.



Ce propriétaire préférerait que son syndic propose une assemblée par visioconférence.

### « Une manière de forcer la main »

La crise du Covid-19 n'a pas aidé à améliorer ses relations avec son syndic. « Il nous impose la tenue d'une assemblée générale uniquement par correspondance conformément à la loi comme il l'écrit dans sa convocation. Or, il ne nous laisse pas le choix alors que le vote par correspondance n'est censé avoir lieu qu'en dernier recours, si aucune alternative n'est possible, ce qui n'est absolument pas notre cas... Notre copropriété n'est pas immense, nous aurions pu tout à fait nous réunir par visioconférence », insiste Jean-Claude, document à la main.

A ses yeux, ce choix n'est pas du tout anodin, au contraire même. Il y voit « une manière de forcer la main aux copropriétaires pour accepter certaines résolutions comme l'approbation de

comptes de dommages ouvrages contestés ».

### Mauvais procès selon le syndic

Contacté, le syndic, le cabinet Guilbaud, évoque un mauvais procès qui lui est fait, « d'autant que cette résolution a été rejetée », note-t-il. Quant à la visioconférence, « comment s'assurer que les copropriétaires présents sont bien connectés et votent ? » rétorque le syndic. Avant de conclure : « Autant, pour une petite copropriété d'une dizaine de lots, la visioconférence, c'est tout à fait possible en utilisant la délégation de vote, mais pas chez M. Geneste ». La copropriété compte 49 lots en tout, ce qui est plus que la moyenne, mais reste largement en deçà des plus grandes copropriétés pouvant parfois dépasser les 100 lots. ■

**On est en plein chaos**  
EMILE HAGÈGE, DIRECTEUR DE L'ASSOCIATION DES REPRÉSENTANTS DE COPROPRIÉTÉ



« Beaucoup de copropriétés comprennent qu'elles n'ont plus de syndicats depuis le 1<sup>er</sup> février », relate une association.

**Comment s'assurer que les copropriétaires présents sont bien connectés et votent ?**

LE SYNDIC CABINET GUILBAUD, À PROPOS DU VOTE PAR VISIOCONFÉRENCE



## Syndics de copropriété : avec la crise liée au Covid-19, les abus se multiplient

L'Association des responsables de copropriété (ARC) s'alarme des nombreux dérapages et défaillances des syndics en cette période de crise. Si certains sont débordés, d'autres n'hésitent pas à en profiter.



«L'abandon des AG physiques met en danger le bon fonctionnement des copropriétés», estime l'Unis, première organisation de professionnels de l'immobilier. LE PARISIEN

Assemblées générales hors délai, hausses abusives d'honoraires, absence de mise en concurrence sans oublier la facturation illégale de frais liés au Covid... Les abus des syndics de copropriété n'ont jamais été aussi nombreux en cette période difficile de pandémie, s'inquiète l'Association des responsables de copropriété (ARC) qui revendique plus de quinze mille copropriétés adhérentes.

« On est en plein chaos, lance Emile Hagège, son directeur. En plus de 35 ans d'activité, notre association n'a jamais recensé autant d'abus... Certains syndics profitent de la situation exceptionnelle liée au Covid pour s'affranchir de la loi et faire du business. »



## Les dix abus les plus fréquents des syndics P

Les abus	Les préconisations
1 Contrat de syndic amendé	Vérifiez que le contrat de syndic respecte en tous points et sans rajouts le contrat type*.
2 Facturation des photocopies	Le syndic ne peut pas facturer de frais de photocopie à la copropriété.
3 Tarif de prestations abusif	Les honoraires sont libres mais une mise en demeure ou une relance de plus de 25 € sont contestables.
4 Prestations liées au Covid	Le syndic ne peut facturer que les prestations prévues au contrat type.
5 Ordre du jour de l'AG non concerté	Au conseil syndical d'interpeller le syndic.
6 Contrat avec des filiales du syndic	Refusez en assemblée générale toute intervention de filiales.
7 Création de comptes d'avance	Au conseil syndical de juger de leur légitimité et de les refuser.
8 Majoration des honoraires de base	Elle n'est pas automatique d'une année sur l'autre. Au-delà de l'inflation, c'est trop !
9 Absence de mise en concurrence	Refusez de vous prononcer sur tout devis non mis en concurrence.
10 Absence de comptes bancaires séparés	C'est une obligation légale, demandez une attestation bancaire.

\* Contrat en annexe du décret du 17 mars 1967.

SOURCE : ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ (ARC). LP/INFOGRAPHIE. 21/2/2021

L'association affirme même couler sous les appels et les demandes de copropriétaires désarmés. « Début février, rien qu'en quatre jours, une centaine de copropriétés se sont tournées vers nous pour nous rejoindre ou être épaulées », s'exclame-t-il. La tenue de l'assemblée générale (AG) de copropriété arrive en tête des sujets de préoccupation.

« Beaucoup de copropriétés réalisent qu'elles n'ont plus de syndics depuis le 1er février, relate le directeur de l'ARC. Ce qui a des répercussions juridiques graves car en l'absence de syndic, il n'y a pas d'appel de charges possible, ni facturation, ni procédure et ça pose d'énormes problèmes pratiques au quotidien. »

Ce que confirme une autre association de défense des consommateurs, la CLCV (Consommation Logement et Cadre de vie). « Toutes les copropriétés qui ont vu le mandat de leur syndic automatiquement prolongé pendant les deux confinements avaient jusqu'au 31 janvier pour convoquer une assemblée et élire leur syndic pour 2021, ce qu'elles sont loin d'avoir toutes fait », explique David Rodrigues, juriste à la CLCV, lui-même sans syndic depuis fin janvier faute d'assemblée dans les temps...

### Facturations illégales liées au Covid

Plus grave, certains syndics profiteraient de la crise pour arrondir leurs revenus. « Nous épinglons chaque semaine sur notre site des pratiques illégales et on a l'embarras du choix ! » La dernière en date l'est en raison d'une facturation liée au Covid. « Un syndic a fait réaliser une étude (NDLR : sur l'organisation d'une AG dématérialisée) par un cabinet d'avocats qu'il facture 234 euros à plusieurs de ses copropriétés, s'insurge Emile Hagège. Non seulement cette pratique est totalement illégale mais en plus il facture plusieurs fois la même note ! »

Autre cas, celui d'un syndic qui n'hésite pas à faire payer le temps passé pour répondre aux questions et pour dépouiller les formulaires de vote d'une assemblée qui s'est tenue par correspondance. « L'abus est





[Visualiser l'article](#)

manifeste et on est même dans l'illégalité car ce temps passé fait parti normalement du forfait de base du contrat du syndic », relève l'expert qui en a informé la répression des fraudes.

#### Des propriétaires pris en tenaille

Le vote par correspondance est très souvent au cœur des récents conflits, soulignent les deux associations. « Beaucoup de syndics imposent d'office cette forme de vote alors qu'il n'est censé intervenir qu'en dernier recours quand la visioconférence n'est pas possible », accuse l'ARC. Avec à la clé « de nombreux abus avec des résolutions où un syndic s'augmente allègrement de 40 % (NDLR : les honoraires sont libres, aux propriétaires de les refuser) », un autre rallonge la durée de son contrat, ne respecte pas la mise en concurrence ou renvoie vers un prestataire qui n'est autre que sa filiale... »

Au propriétaire d'accepter ou de refuser la résolution dans son vote par correspondance mais impossible pour lui de l'amender comme dans une assemblée ordinaire. « Tout vote biffé ou raturé est vu défaillant », souligne David Rodrigues. Avec au final, des propriétaires pris en tenaille entre leur volonté de renouveler leur syndic mais opposés à leur augmentation, ou prêts à voter des travaux, mais pas au montant indiqué.

L'Unis elle-même, première organisation de professionnels de l'immobilier (regroupant syndics, agents, experts...) s'en émeut dans un récent communiqué, soulevant « l'urgence de revenir à des AG au format physique » quand c'est possible. Selon Albert Michel de Chabannes, président de la commission copropriétés, « l'abandon des AG physiques met en danger le bon fonctionnement des copropriétés ».

«Notre syndic nous impose une assemblée par correspondance»





[Visualiser l'article](#)

Jean-Claude Geneste n'apprécie pas que son syndic ait imposé une assemblée générale par correspondance.LP/Delphine Denuit

Ne parlez pas de retraite à Jean-Claude Geneste. A 75 ans, cet ancien DRH a à cœur de suivre de très près la gestion de sa copropriété. « Cela fait plus de cinq ans que j'habite dans un immeuble neuf à Pantin (*Seine-Saint-Denis*) et cinq ans que notre copropriété accumule les galères entre les malfaçons, les dommages ouvrages et autres dégâts des eaux », énumère-t-il exaspéré.

La crise du Covid-19 n'a pas aidé à améliorer ses relations avec son syndic. « Il nous impose la tenue d'une assemblée générale *uniquement par correspondance conformément à la loi*, comme il l'écrit dans sa convocation. Il ne nous laisse pas le choix alors que le vote par correspondance n'est censé avoir lieu qu'en dernier recours, si aucune autre alternative n'est possible, ce qui n'est pas notre cas... Notre copropriété n'est pas immense, nous aurions pu tout à fait nous réunir par visioconférence », insiste Jean-Claude, document à la main.

«Un mauvais procès»

A ses yeux, ce choix n'est pas anodin. Il y voit « une manière de forcer la main aux copropriétaires pour accepter certaines résolutions comme l'approbation de comptes de dommages ouvrages contestés ».

Contacté, le syndic, le cabinet Guilbaud, évoque un mauvais procès qui lui est fait, « d'autant que cette résolution a été rejetée », note-t-il. Quant à la visioconférence, « comment s'assurer que les copropriétaires présents sont bien connectés et votent », rétorque le syndic, avant de conclure : « Autant pour une petite copropriété d'une dizaine de lots, c'est possible en utilisant la délégation de votes mais pas chez M. Geneste. » La copropriété compte 49 lots, ce qui est plus que la moyenne mais reste en deçà des plus grandes copropriétés pouvant dépasser les 100 lots.

## Rénovation énergétique : un plan d'action pour relever le défi



**Rénover l'ensemble du parc immobilier au standard BBC d'ici 2050 est l'un des objectifs du projet de loi Climat et Résilience. D'ici 2025, on aura éliminé les passoires thermiques. Dès 2028, le bailleur ne pourra plus louer un appartement classé F ou G. Face à cet enjeu majeur, l'UNIS et l'UNSAF proposent à toute la filière de partager une feuille de route commune. La filière doit relever le défi de la rénovation énergétique des copropriétés.**

La rénovation énergétique des immeubles collectifs est indispensable

En France, on compte 450 000 copropriétés soit près de 10 millions de logements. Saviez-vous qu'au moins 100 000 copropriétés, représentant 1,1 million de logements sont des passoires thermiques ? Alors comment lutter contre ces passoires thermiques tout en préservant l'accès des Français au logement ?

Car, l'offre locative pourrait se réduire de 25% à brève échéance. En effet, ces logements énergivores représentent encore 25% du parc locatif privé. Car les appartements non rénovés sortiront du parc, entraînant une chute de l'offre. Cela représente 90 000 logements d'ici 2023, et 2 millions d'ici 2028. C'est considérable !

Parallèlement, la construction est déjà en forte baisse. En outre, le projet de loi Climat et Résilience comprend un plan de lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain qui limitera les projets de construction .



[Visualiser l'article](#)

Les copropriétés drainent une part importante du parc résidentiel, y compris locatif. Les enjeux des travaux de rénovation énergétique vont intégrer pour la première fois cette double dimension. Aussi, la loi " Climat et résilience" vient compléter les dispositifs de la loi Énergie-Climat. Elle s'attaque notamment aux « passoires thermiques ». Aussi, elles seront interdites d'ici 2023 (classe G) et 2028 (classe F). Concrètement, la loi contraint les bailleurs à rénover, faute de quoi ces logements ne pourront plus être loués.

“ Limiter les logements « passoires thermiques » est certes une priorité pour ceux qui y vivent et ceux qui les louent comme pour notre planète.” – Danielle Dubrac, présidente de l'UNIS.

À présent, les professionnels doivent travailler en intelligence collective dans l'intérêt général. Il est temps de massifier la rénovation globale en copropriété. Sans une mobilisation forte des professionnels du bâtiment, le plan de relance ne suffira pas à atteindre ces objectifs.

Des solutions réalistes pour massifier la rénovation énergétique

Dès lors, rénover dès aujourd'hui les immeubles collectifs est indispensable. Comment faire lorsque les travaux ne sont pas votés en AG de copropriété en 2020 dans le contexte Covid ? À ce propos, une enquête effectuée par l'Unis en février 2021 confirme que le vote par correspondance n'a pas favorisé le vote de travaux. C'est en effet, ce que constate 95 % des adhérents de l'UNIS .

LE VOTE PAR CORRESPONDANCE	VRAI	FAUX	Total
C'est un <u>système efficace, que j'apprécie</u>	58	42	100
Son organisation est <u>chronophage</u>	75	25	100
Son traitement est plus <u>rapide</u> qu'une AG habituelle	34	66	100
La <u>mobilisation</u> des votants est plus importante	44	56	100
Il est source de plus d' <u>erreurs</u>	56	44	100
A permis d' <u>adopter plus de résolutions</u> que d'habitude	15	85	100
A favorisé le <u>vote de travaux</u>	5	95	100

Source : Baromètre Unis #6

“ On ne vote pas facilement des travaux en cochant les cases d'un formulaire de vote par correspondance, massivement et nouvellement utilisés depuis juillet 2020 à défaut de réunions physiques.” – Danielle Dubrac.

Si l'on ne peut pas rénover les logements peu performants, et qu'on ne peut pas construire, comment va-t-on loger les Français demain ? Certes, la loi est ambitieuse et les financements sont considérables. En effet, le gouvernement a accordé 1,7 mds € via MaPrimRénov aux copropriétés et aux bailleurs . Toutefois, ce montant d'aide reste insuffisant en comparaison au coût global de la rénovation énergétique estimé soit environ 70 milliards d'euros. Il est question d'une assiette de travaux de 20 K€ de travaux par logement classé en F et G et de 10 K€ par logement classé en E. Au total, cela représente un volume d'environ 70 milliards de travaux à réaliser.

L'outillage administratif est en train de se parfaire

En effet, toute la panoplie nécessaire à identifier, planifier et réaliser les travaux est en cours d'élaboration et devrait voir le jour dans la loi Climat. Cela concerne les audits énergétiques, le plan pluriannuel de travaux, les DPE individuels et collectifs .



[Visualiser l'article](#)

“ L'Agenda Climat ne tient pas compte de l'Agenda Copropriété qui a été perturbé par la crise. On a un vrai problème d'ajustement de la temporalité, c'est-à-dire d'alignement et de réalisme du calendrier.” – Danielle Dubrac.

Il faut saisir l'opportunité de Maprimerenov

Il faut donc saisir l'opportunité de MaPrimeRenov en 2021 et 2022, avant l'interdiction de louer en 2023. Mais en 2023, certaines copropriétés débiteront à peine les travaux. Car en amont, il faut un audit, avec des préconisations de travaux, puis constituer un Plan, le voter et le financer. Au rythme des AG annuelles, et même avec des délégations de prises de décision intermédiaires, le rythme de la copropriété reste lent.

“ 2020 fut une Année Blanche pour les copropriétés. Comment 2023 pourrait-elle, en l'état, être une Année Verte ? ” – Danielle Dubrac.

Une feuille de route et des propositions pour tous les acteurs de la filière

Face à cet enjeu majeur aussi bien environnemental, sociétal, qu'économique, tous les acteurs doivent être mobilisés.

Faciliter la prise de décision pour la rénovation énergétique

Selon l'UNIS, il faudrait favoriser un audit énergétique systématique. De cette façon, c'est à partir du Diagnostic technique global (DTG) que l'on élaborera le plan quinquennal de travaux.

De même, afin de faciliter la commande de rénovations globales ambitieuses, le DTG devrait être en partie pris en charge. À savoir, proposer un financement incitatif du DTG

via les CEE ou le Plan France Relance. Enfin, il semble nécessaire de revoir la majorité de vote de travaux qui reste un frein.

Bâtir un produit de prêt aux bailleurs

Côté des bailleurs, il faudrait inciter plutôt que contraindre. À ce propos, l'UNIS souhaite étendre le dispositif Denormandie dans l'ancien. L'objectif visé est de pouvoir l'ouvrir aux propriétaires de biens immobiliers en étiquettes F et G. Ces propriétaires bailleurs sont les premiers concernés par ces travaux de rénovation énergétique à condition qu'ils trouvent le financement nécessaire.

Autoriser la vente à rénover

L'urbanisme a aussi un rôle à jouer si l'on considère qu'il est souhaitable de permettre la vente à rénover. De même, selon l'UNIS, en application de l'article 51 de la loi ELAN, il faut développer la construction de “ logements intermédiaires”.

Organiser la synergie de l'ensemble des acteurs de la rénovation énergétique

L'UNIS et l' UNSF proposent à toute la filière de partager une feuille de route commune. Le but est de construire un référentiel de la rénovation globale en copropriété. C'est pour cela qu'il est important de créer une base de données documentaire centralisée associée à une boîte à outils opérationnelle.

En même temps, des formations pluridisciplinaires seront proposées par cœur de métier. Ces formations visent aussi bien les syndics, architectes, thermiciens, ingénieurs financiers, entreprises et copropriétaires. Enfin, ce dispositif devra être présent sur tout le territoire et devra être animé. À cet effet, des événements communs seront créés avec l'ensemble de la filière.

business.lesechos.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 8



Page 1/2

[Visualiser l'article](#)

## Antonio Pinto (Bellman) : « Ma mère comprend enfin mon travail ! »



Antonio Pinto

Avec Jonathan Ratier, ce fils d'une gardienne d'immeuble a créé le syndic immobilier Bellman. La start-up a déjà séduit 200 copropriétés, en développant notamment ses propres outils numériques.

Il y a la collocation d'étudiants trop fêtards du sixième étage, le retraité grognon qui espionne tout le monde, la dame mystérieuse aux deux chats siamois... La vie d'un immeuble parisien est toujours un monde. José Antonio Mendes Pinto connaît cette atmosphère par cœur. D'origine portugaise, sa mère était gardienne dans le 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Son père était peintre et maçon. « *Je suis dans le cliché total !* » s'amuse l'entrepreneur de 35 ans.

Fier de ses origines lusitaniennes autant que de son enracinement parisien, Antonio Pinto a grandi dans la loge familiale où il entendait les copropriétaires complimenter le travail de sa mère, tout en déplorant l'inefficacité du syndic. Depuis, ces plaintes sont apaisées, et pour cause : le syndic qu'il a fondé gère l'immeuble.

Syndic de copropriété : un secteur « ankylosé »

En 2019, associé à son ami Jonathan Ratier, Antonio Pinto a créé le cabinet Bellman avec la ferme ambition de bousculer les lignes d'un secteur qu'il juge ankylosé. En moins de deux ans d'existence, leur syndic a gagné la gestion de 200 immeubles et vient de dépasser son premier million d'euros de chiffre d'affaires. Leur atout numéro un ? Un outil numérique, fait sur mesure par leur propre équipe de 12 développeurs. « *Mais nous sommes un vrai syndic, avec des gestionnaires qui se déplacent. Pas un syndic en ligne* », précise l'entrepreneur pour se démarquer de concurrents qui investissent ce service en le dématérialisant.

[Visualiser l'article](#)

Après son bac, Antonio Pinto s'est tourné vers **l'école d'ingénieurs en informatique EPITA**. Il en remercie encore ses parents : « *Les frais de scolarité étaient élevés. Ils se sont serrés la ceinture.* » C'est là qu'il a sympathisé avec Jonathan Ratier, qui deviendra aussi son témoin de mariage. Ce dernier confie : « *Antonio est franc et direct. Il n'hésite pas à faire des critiques. Cela peut en froisser certains. A l'inverse, il accepte les remarques.* »

#### Sa première start-up TV Time

L'un et l'autre souhaitaient créer une entreprise. Antonio Pinto a d'abord fait du conseil en transformation numérique pour les cabinets **MC2i**, puis Arismore. C'est pourtant à ses heures perdues qu'il s'amusait le plus, en créant des applications avec Jonathan. L'une d'entre elles (TV Time) a si bien marché qu'ils en ont fait une start-up avant de la revendre.

Antonio Pinto a franchi le pas de la création d'un syndic immobilier en entendant des amis se plaindre des leurs. Pour comprendre où le bât blesse, il a fait un stage en immersion. « *J'ai eu l'impression de revenir vingt ans en arrière, se rappelle-t-il, les processus informatiques étaient catastrophiques, avec des saisies répétitives. Les dirigeants poussaient les gestionnaires à la surfacturation, ne renégociaient pas les contrats d'assurance ou d'énergie, n'étaient pas alignés avec l'intérêt des copropriétaires.* » « *Il y a un vrai problème de culture* », dénonce-t-il.

#### Objectif : 500 copropriétés fin 2021

L'entrepreneur a souhaité prendre le contre-pied de ces défauts. Bellman mise sur la réactivité des gestionnaires et sur la transparence, grâce à un **portail en ligne où les clients suivent l'avancée des opérations**. « *Le travail de syndic est souvent ingrat. Notre objectif est aussi que nos 17 gestionnaires soient contents de travailler pour nous* », souligne-t-il en faisant visiter ses locaux neufs de la rue Taitbout, à Paris.

Sur la quarantaine de salariés, la moyenne d'âge est de 32 ans. **Huit mois après sa lancée, Bellman levait 4 millions d'euros** auprès de Lakestar, Connect Ventures et La Financière Saint-James. « *Nous avons encore des progrès à faire* », tempère Antonio, qui espère récupérer 500 copropriétés en 2021.

Du côté de l'**UNIS, syndicat des professionnels de l'immobilier**, la présidente Danielle Dubrac salue leur initiative, tout en restant prudente. « *Il y a beaucoup de nouveaux acteurs qui misent sur le numérique, explique-t-elle, certains sont sérieux, d'autres moins. Mais ils obligent les professionnels historiques à s'orienter davantage vers le digital et à réfléchir à leur rôle de gestionnaires.* » Habitué des immeubles, technologiquement affûté, **Antonio Pinto possède les atouts pour percer**. En plus, sa famille approuve : « *Ma mère comprend enfin mon travail !* », confie-t-il.

#### Solidarité avec les entrepreneurs

Dans cette période difficile, les entrepreneurs et dirigeants de TPE-PME ont plus que jamais besoin d'être accompagnés. Le site Les Echos Entrepreneurs apporte sa contribution en proposant informations et témoignages gratuitement pour les prochaines semaines.

>>> Pour rester informés de l'actualité entrepreneurs et startups, pensez à vous abonner à [notre newsletter quotidienne](#) et/ou à la [newsletter hebdomadaire Adieu la crise !](#)