

Séminaire des STS Professions Immobilières

Paris le jeudi 28 janvier 2016

Au siège de la FNAIM 27 bis rue de Villiers 75017 PARIS



Thématique : Les impacts de la loi ALUR sur le marché du Grand Paris et les pratiques professionnelles.

LE MATIN



Propos de bienvenue par Mme Anne **GASNIER**, IGEN, en charge du BTS Professions Immobilières.

Introduction par Didier DAMANDONA, Président de la Chambre FNAIM du Grand Paris.

- 1) Volonté de plus de transparence :
 - a. dans l'acquisition d'un bien
 - b. dans les institutions`

Le citoyen ne demande plus des services mais des solutions globales.

D'où la création de trois observatoires :

- des prix (20 ans)
- des charges (4 ans)
- des loyers (récent)

- 2) 15 000 000 de mal-logés en France

3) En Ile de France, on observe :

- a. 1/3 du PNB est réalisé en IDF
- b. recherche de compétences
- c. transversalité entre les métiers de l'immobilier
- d. les cœurs de métier de l'immobilier :
 - i. sécurité juridique
 - ii. régulation des marchés en IDF
 1. Paris
 2. Première couronne
 3. Deuxième couronne
 - iii. Bien analyse le marché de l'immobilier à l'international
- e. Remarque : les statistiques ne veulent pas dire grand chose (ex : 8 000 € / m² à PARIS)
- f. L'usage d'un bien ne nécessite pas de devenir propriétaire → changement des mentalités ?

I – Présentation des conséquences de la loi ALUR sur les spécificités du marché sur PARIS et la région parisienne via les observatoires mis en place par la FNAIM du Grand Paris

A/ Par le biais de l'observatoire des charges : intervention de M. Pierre-Hervé LETURMY

Obligation d'économie d'énergie
Obligation de protection de l'environnement

→ cela se répercute sur les charges de copropriété

L'observatoire travaille sur plus de 3 000 immeubles à PARIS où les données sont exploitées.

Paris est un marché spécifique : 2 400 € / an de charges pour un copropriétaire dans un immeuble moyen.

Problème : évolution des charges de chauffages et des fluides (eau)

En 2014 :

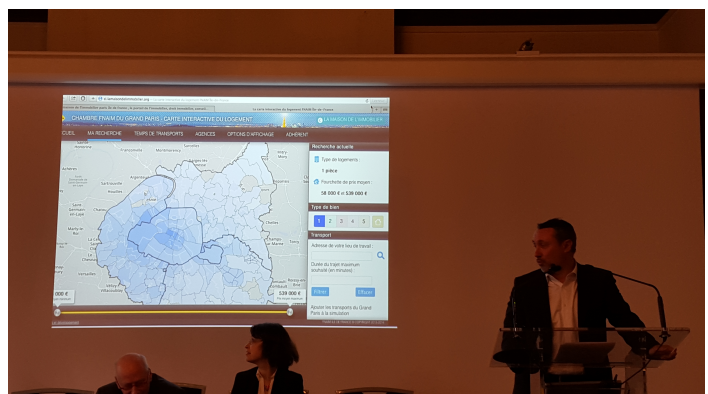
- le prix du m³ est de 3 € (faible). Ce prix n'a pas bougé en 2014.
- Quant au chauffage : baisse de 25 % des dépenses. L'évolution climatique a entraîné une baisse de 9 %. Donc le delta de 9 % suppose des pratiques vertueuses et/ou des effets des travaux exécutés. On note, tout confondu, 2 200 € de travaux par copropriétaire pour tous les travaux réalisés par an.

B/ Par le biais de l'observatoire des prix : intervention de Pierre-Antoine MENEZ

Un constat : il existe des comparateur de prix. A quoi sert le transactionnaire ?

Mais parallèlement on note que la part des professionnels dans les ventes augmente (60 % de parts de marché).

Problème : le logement, la santé et l'emploi sont des questions primaires pour le citoyen.



L'immobilier représente 75 % du patrimoine des français.

Problème du niveau d'exercice de la profession

Evolution du métier

Ventes dans :

- l'existant : 85 % des ventes
- le neuf : 15 % des ventes

II Les impacts de la loi ALUR sur les trois principaux métiers

Sur les métiers de la transaction

1) Les spécificités de l'immobilier d'entreprise et l'aspect international : intervention de Maurice GAUCHOT

Entreprise BRE numéro 1 sur le marché des bureaux. Il s'agit désormais

Loi ALUR : Professionnalisation des métiers de l'immobilier

Le conseil national est intervenu dans la déontologie.

Les clients font confiance à BRE si l'entreprise est confidentielle.

Problème du conflit d'intérêt.

La loi ALUR : progrès par la professionnalisation des agents immobiliers.

2) Les impacts de la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte : (TECV du 17 août 2015 : intervention d'Isabelle ?

Davantage sur l'urbanisme (suppression du COS, de la surface minimale pour construire une maison)

a) En transaction : site pollué : obligation d'information pour la vente et la location. L'Etat doit publier une carte → importance du certificat d'urbanisme.

b) la constitution des fonds de travaux → pour le financement des travaux de rénovation énergétique (obligation au 01/01/ 2017

+ loi sur la transition énergétique du 17/08/2015

c) les travaux d'amélioration sur les parties communes sont votés désormais à l'article 24 et non plus 25

d) Individualisation des frais de chauffage rendue obligatoire au moins pour être mis à l'ordre du jour des assemblées générales (article 9 loi de 1965 modifié)

e) mise en place des travaux embarqués (article 14 de la loi TECV) : → obligation de proposer des travaux énergétiques en A.G. dès lors que tous travaux importants sont votés. Le décret doit paraître avant août 2016).

Exemple : travaux de ravalement → prévoir l'étanchéité

3) L'encadrement renforcé des professionnels de la vente : intervention de Carole BESSON

Le statut est rénové :

- les chasseurs d'appartements sont intégrés à l'article 1^{er} de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 La rémunération ne sera possible que lorsque la vente est réalisée.
- de nouvelles contraintes pour les marchands de liste Dans la convention qui lie le professionnel et le particulier (bailleur par exemple) la clause d'exclusivité est désormais nécessaire. Cela pour assurer que le bien est toujours en location et non plus dans « x » agences de liste et déjà loué par l'un des professionnels.

Le particulier ne doit pas faire de publicité en direct ou par une agence immobilière. Toujours pour éviter que le bien soit déjà loué alors qu'il se trouve énuméré chez le marchand de liste.

Extension de l'information des clients :

- sur les professionnels de l'immobilier : dans toute publicité, mandat de vente, de recherche, si agent commercial → le préciser.
- sur les tarifs : si charge acquéreur pour la commission → l'affichage doit préciser le prix global + le pourcentage d'honoraires et à la charge de qui ils sont supportés.

Ex : prix de vente 160 000 € dont 6,60 % charge acquéreur

→ fin des annonces FAI, sinon amende

Nouvelles obligations relatives aux mandats

- le mandat doit mentionner les moyens employés par le professionnel pour exécuter sa mission
- Le montant de la clause pénale est limité au montant des honoraires stipulés dans le mandat (décret du 24 juin 2015).
- Dans la loi Hoguet, le terme « honoraires » remplace celui de « commission »

Encadrement renforcé des formalités liées à la vente

Notamment pour la vente d'un lot en copropriété : des mentions obligatoires dans le contenu même de l'annonce pour une meilleure information des acquéreurs :

- le statut de copropriété
- le montant des charges
- le nombre de lots
- si action en justice

Les informations annexées à l'avant-contrat ou, à défaut, à l'acte de vente

- le dispositif de l'article 54 de la loi ALUR (pour que le droit de rétractation puisse jouer)
- les simplifications nées de l'Ordonnance du 27 août 2015 : documents remis à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de l'acte, du contrat. Il est désormais possible d'envisager un procédé dématérialisé si l'acquéreur a donné son accord préalable.

Les spécificités sur les métiers de la gérance locative : intervention par Sandrine AULIAC et Pierre-Antoine MENEZ

Un encadrement de la profession ?

- les honoraires de la profession : un geste politique qui n'a rien coûté. Mais des effets pervers sont à noter :

Si famille nombreuse → grande surface → augmentation des honoraires

Si célibataire → besoin d'une surface moindre → diminution des honoraires.

Était-ce le résultat souhaité ?

- L'encadrement des loyers : spécificité de PARIS : arrêté préfectoral du 25 juin 2015 : deux encadrements sur PARIS. La conséquence est que les bailleurs refusent d'effectuer les travaux dans les appartements. Réglementation provisoire et temporaire jusqu'en août 2016. Après ? on ne sait pas. Est-ce la fin de la réglementation ?
- La liste des documents à demander aux locataires (décret du 5 novembre 2015)
- La caution des colocataires : après six mois suite au départ du colocataire, la caution du colocataire qui a donné congé prend fin. → fin du contrat de colocation. Déjà des répercussions à Paris.

Les spécificités sur les métiers de la copropriété : intervention de Delphine CALENDER

Le métier de syndic est difficile avec la loi ALUR

Les contraintes qui pèsent sur le syndic de copropriété :

- la création d'un extranet depuis le 01/01/2015. Celui-ci doit être sécurisé.
- L'ouverture du compte bancaire séparé (si la copropriété a plus de 15 lots principaux)
- La souscription d'une assurance en responsabilité civile pour les copropriétaires
- Le vote pour l'externalisation des archives du syndicat des copropriétaires
- L'immatriculation des copropriétés au plus tard le 31/12/2018 (si + 200 lots avant le 31/12/2016)

Les contraintes qui pèsent sur le syndic :

- Le diagnostic technique global à compter du 01/01/2017
- La fiche synthétique de l'immeuble au 31/12/2018. Cela va-t-il remplacer le carnet d'entretien ?
- L'information des occupants des décisions prises en A.G.
- La disparition des honoraires pour travaux dans les contrats.
- Le contrat de syndic est un contrat tout sauf »...

Tout est inclus, sauf quelques prestations particulières.

Cela engendre une hausse possible des tarifs de 20 à 40 %. Dans la réalité, aucune hausse sinon perte de la copropriété. Néanmoins hausse des tarifs. Si le syndic est depuis « x » années déjà élus, pas de risque réel.

Conclusion : intervention de Michel TERRIOUX, délégué général de la chambre FNAIM du Grand Paris

- problème de sécurité
- les professionnels de l'immobilier ont un rôle de sécurité. Ce sont des auxiliaires de l'Etat.
Exemples :
- responsable de la bonne gestion des parties communes
- si viol dans les parties communes, le syndic de copropriété a une responsabilité pénale
- si pas de travaux, le syndic est responsable
- En transaction et gestion de copropriété : information de Tracfin si nécessaire.

L'APRES-MIDI : propos sur l'approche par les compétences

I - Propos de Mme Paule MACREZ, IPR/IA à TOULOUSE sur l'approche par les compétences



- Mise en œuvre en conseil en ingénierie de l'immobilier : Françoise **SUTRA** (Toulouse) et Sandra **RUBENSZIK** (Nîmes)
- Mise en œuvre en gestion immobilière : intervention de Marc GRUNENWALD (Colmar)
- Mise en œuvre en transaction immobilière : intervention de Muriel **MALHER** (Paris) et Stéphane **DESROCLES** (Montrouge)

***Remarque :** les supports utilisés au cours de ces trois interventions se trouvent sur le site collaboratif des BTS PI.*

II - Conclusion : intervention de Mme Anne GASNIER, IGEN en charge du BTS Professions Immobilières

- application immédiate et progressive de l'approche par les compétences dans les sujets d'examen.
- Rendez-vous l'an prochain lors d'un nouveau séminaire national (à définir).