

L'UNIS TIENT SON CONGRES A TOULOUSE

L'occasion de faire le point !

Du 18 au 20 octobre prochain, l'UNIS Midi-Pyrénées -Union des Syndicats de l'Immobilier- accueille le IX^{ème} Congrès de l'UNIS. Durant deux jours, quelques 400 professionnels (syndics de copropriété, gérants, agents immobiliers, promoteurs-rénovateurs et experts) débâtent ensemble sur le thème "**Les professionnels, Innov'acteurs indispensables**". Ce congrès est l'occasion de faire le point sur le secteur et de donner la position du syndicat par rapport aux projets de Plan Logement et de Loi de Finances.

SONDAGE UNIS/IPSOS : L'IMAGE DES METIERS DE L'IMMOBILIER

Afin d'évaluer la perception qu'ont les Français des métiers de l'immobilier et pour mieux connaître leurs attentes et besoins en matière d'innovation, un sondage IPSOS-UNIS a été administré en septembre 2017. Il vient appuyer la proposition de l'UNIS de « rendre obligatoire le recours à un professionnel pour tous les actes de gestion et de transaction ».

Le sondage remet en question la désaffection des Français pour les professionnels de l'immobilier qui semblent plus souffrir d'un déficit de notoriété que d'une réelle désaffection. Mieux, ils sont même plutôt bien vus par les Français qui ont déjà fait appel à eux par le passé, et ils restent largement plébiscités par ceux qui ont des démarches immobilières à effectuer.

Des métiers mal connus : La diversité des métiers de l'immobilier est très mal appréhendée par les personnes sondées. Cette méconnaissance semble alimenter une certaine méfiance à leur égard. Dans ce sondage, 57 % des personnes interrogées citent le métier d'agent immobilier, moins de 5 % mentionnent spontanément les syndics de copropriété, les gestionnaires locatifs ou les administrateurs de biens. Un déséquilibre logique : les agents, plus visibles que leurs autres confrères, sont les professionnels de l'immobilier avec qui les particuliers sont les plus fréquemment en contact. En effet, 40 % des personnes interrogées disent avoir fait appel au moins une fois à un agent immobilier au cours des cinq dernières années, contre 28 % qui se souviennent d'avoir traité avec un syndic et 18 % seulement avec un gestionnaire ou un administrateur de biens. Ce décalage influence la perception que les Français ont de ces différents métiers. Et cette perception est d'autant moins favorable que les professions sont peu connues. Alors que 51 % des sondés disent avoir une bonne ou une très bonne opinion des agents immobiliers, la proportion de satisfaits tombe à 39 % lorsqu'il s'agit des gestionnaires locatifs et des administrateurs de biens et à 30 % à peine pour les syndics.

Les syndics... ces « mal compris » : Sur un échantillon circonscrit aux seuls particuliers ayant fait appel dernièrement à un professionnel, les taux de satisfaction remontent très nettement, malgré un écart toujours significatif entre certaines prestations : les prestations des agents immobiliers sont jugées satisfaisantes par 63 % des sondés, contre 52 % pour les gestionnaires et les administrateurs de biens et 47 % seulement pour les syndics. Pour expliquer cet écart, on peut avancer l'idée que l'acte d'acheter ou de vendre est plutôt enrichissant alors que la complexité de la gestion des rapports locatifs et les contraintes de la vie en copropriété pénalisent l'image des gérants comme celle des syndics. L'UNIS déplore également les effets néfastes d'une réglementation devenue trop contraignante, laquelle complexifie l'action des administrateurs de biens et rend difficilement lisible celle de syndics, obérée par la prise en compte de règles et de normes et de délais.

Des pistes d'amélioration : Pourtant, et même s'ils sont majoritaires à souhaiter un effort vers une plus grande clarté en matière d'information sur les biens vendus par les agents immobiliers (78 % de l'échantillon), sur les documents remis par les syndics de copropriété (75 %) et sur les actions accomplies dans la gestion des biens que les administrateurs ont en portefeuille (70 %), les personnes interrogées font globalement confiance aux professionnels. Ainsi, ils sont 36 % à dire préférer confier la recherche de leurs locataires et la gestion de leurs loyers à un administrateur de biens plutôt que de s'en occuper tous seuls ; une proportion qui monte à 42 % pour l'achat et la vente d'un bien, à 44 % pour la gestion d'un appartement ou d'un immeuble en copropriété.

Dans le détail

Le sondage fait ressortir les points forts et les points faibles de chacun des trois métiers tels qu'ils sont perçus par les particuliers. Les agents immobiliers sont avant tout prisés pour l'étendue de leur réseau d'acquéreurs potentiels qui permet de vendre un bien plus rapidement (61 % des sondés et 67 % de ceux qui ont fait appel à un professionnel au cours des cinq dernières années). Ils sont aussi reconnus pour leur capacité à estimer un bien au juste prix et à trancher entre les prétentions des vendeurs et les attentes des acquéreurs (59 et 63 %).

Les deux principales qualités des gestionnaires de biens sont qu'ils permettent de gagner en tranquillité d'esprit (55% et 67 %) et qu'ils représentent une garantie juridique par leur connaissance de la réglementation (54% et 63 %). Des améliorations sont néanmoins attendues en matière de garanties de la capacité des locataires à payer leur loyer (43%) et 53% et se disent satisfaits sur ces points. De plus, ils sont satisfaits des économies que ces professionnels leur permettent de réaliser (31 et 35 %).

Quant aux syndics, la majorité des Français leur reconnaît une utilité concernant la gestion budgétaire de l'immeuble et le paiement des fournisseurs (61 et 78 %). On apprécie le fait qu'ils agissent pour le compte de l'ensemble des copropriétaires et non pour chacun d'entre eux pris séparément (60 et 74 %). Leur action de valorisation des immeubles, elle, est moins bien perçue (45 et 49 % des sondés).

Quel que soit le métier, le sondage fait apparaître un réel souhait des Français vers un développement des nouvelles technologies. Par exemple, 56 % des sondés aimeraient pouvoir visualiser l'intérieur des logements avant de les visiter à l'aide d'une vidéo en 3D ou d'un casque de réalité virtuelle, et 66 % d'entre eux estiment qu'ils devraient pouvoir être en mesure de voter à distance lors des assemblées générales de leur copropriété, grâce au vote électronique.

L'UNIS DEMANDE UN "BERCY" POUR L'IMMOBILIER

Dans une France qui bénéficie d'une embellie économique puisque le PIB devrait progresser de 1,7% en 2017 et que les transactions sur le collectif neuf ont dépassé au cours du premier semestre les 75 000 unités (71 000 en 2016 pendant la même période), l'exécutif a décidé de reformuler une "nouvelle" stratégie pour le logement et la mobilité, sans envergure, fonctionnelle, mais risquée. Les prix du foncier ne cessent d'augmenter, la part des revenus des ménages consacrée au logement aussi (+50% en moyenne en 15 ans) et les dépenses publiques se chiffrent à 42 milliards € (pour 70 milliards de recettes fiscales). Or le recours au parc privé existant, réhabilité, transformé, comme alternative au mal logement, peut être envisagé comme une solution efficace.

Stratégie pour le logement : il faut miser sur le parc privé existant et les professionnels.

Le « choc de l'offre » proposé par l'exécutif, ne tient pas compte des temps de l'immobilier qui sont longs. C'est maintenant qu'il faut satisfaire les besoins en logement des Français, en tenant compte de la diversité des territoires, de la qualité et de l'état du bâti, du prix des logements disponibles. Pour désengorger un secteur bloqué, l'UNIS propose de mobiliser l'épargne privée au service d'un logement à loyer abordable qui opérerait sur le stock existant, et rénové. L'exécutif a aussi évoqué le « bail numérique ». A quoi donc servirait ce bail numérique ? S'il s'agit d'observer les marchés, l'UNIS, pour le parc privé, rappelle que CLAMEUR est un observatoire fiable et reconnu par l'ensemble de la profession pour évaluer l'évolution des loyers du parc privé intermédiaire. Le Tribunal Administratif a récemment invalidé l'encadrement des loyers à Lille considérant que cet encadrement ne pouvait s'appliquer à une seule commune. L'UNIS s'en réjouit avec prudence et s'interroge. Est-ce reculer pour mieux sauter ?

La rénovation des passoires thermiques

Une dotation de 4 milliards € a été affectée à la rénovation des logements énergivores et des passoires énergétiques à réaliser en 10 ans. Or à ce jour, 1% du parc privé est considéré comme vertueux. Un plan de rénovation s'avère nécessaire surtout dans les immeubles collectifs. En copropriété, les syndics seront nécessairement au cœur des décisions et leur application. Ils sont incontournables. L'UNIS entend développer son offre de formation en ingénierie financière pour intégrer l'ensemble des aides, subventions et paramètres fiscaux particulièrement mouvants.

La simplification fiscale : attention aux risques

Simplifier la fiscalité, c'est bien sauf que... en France, l'impôt sur le patrimoine immobilier (ISF, foncier, droits de mutations, succession) représente selon l'OCDE 3,5% du PIB contre 0,5% en Allemagne. Les Français ont une aversion pour le risque et 70% d'entre eux choisiraient d'investir dans le logement soit pour l'occuper soit comme un complément de revenus pour "leurs vieux jours". Le parc locatif privé a de mauvais jours devant lui si rien n'est prévu.

Contact PRESSE

- ➔ UNIS (NATIONAL) : Cristina de GABRIAC : 06 16 24 80 88 cdg.degabriac@gmail.com
- ➔ UNIS-MIDI-PYRÉNÉES : Laurence de Boerio : 06 03 10 16 56 - rp@deboerio.net

A propos de l'UNIS :

Représentativité : L'UNIS représente 24,79 % de la branche de l'Immobilier (Arrêté du 26/7/2017, JO du 12/8/2017) et se place en seconde position.

Représentative des 5 métiers que sont la gestion (syndics de copropriété, gérants), la transaction et l'investissement (agents immobiliers, promoteurs-rénovateurs), ainsi que l'expertise, l'UNIS regroupe l'ensemble des acteurs : indépendants, réseaux et groupes dans toutes les régions de France.

Pour garantir un service de proximité aux clients de ses adhérents, l'UNIS les accompagne, dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité. L'UNIS met également à leur service un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques.

Force de propositions et de réflexion, l'UNIS interpelle les pouvoirs publics et siège au sein des principales instances, en particulier le CNTGI (CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIERES).

Contact UNIS :

- UNIS Service Communication : communication@unis-immo.fr
- Céline CHEVÉ-ROUXEL : 01 55 32 01 10 - Christophe MAURISSET LATOUR : 01 55 32 01 06