



CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER
DE PARIS ET DE L'ILE-DE-FRANCE

L'engagement de la Chambre FNAIM Paris Ile de France dans le Grand Paris

La loi sur le Grand Paris, ainsi que les décisions récentes prises par les pouvoirs publics (Etat, Région), devraient permettre de moderniser les transports collectifs et d'améliorer la circulation des biens et des personnes dans le Grand Paris.

La Chambre FNAIM Paris Ile de France souhaite la mise en place rapide d'une seconde loi permettant la construction de logements, conformément aux objectifs fixés par le Président de la République, soit 70 000 / an.

Une réorganisation des transports ne peut se réaliser, dans le Grand Paris, sans une nouvelle politique du logement et le développement d'activités nouvelles, notamment dans les pôles de compétences.

La Chambre a été engagée dans la réflexion sur le Grand Paris dans le cadre de la commission logement de Christine BOUTIN et dans le cadre de la commission logement privé mise en place par le Préfet de la Région de l'Île de France qui ont abouti à 23 propositions.

La loi sur le Grand Paris a transformé un projet en réalité. La Chambre s'est de nouveau engagée dans cette nouvelle réalité. Elle est, à ce titre, entrée en contact avec André SANTINI, maire d'Issy-les-Moulineaux, député de la 10e circonscription Hauts-de-Seine et président du conseil de surveillance de la Société du Grand Paris. Elle a également mobilisé ses adhérents pour participer aux conférences publiques du 30 septembre 2010 au 31 janvier 2011.

Cet engagement a été une opportunité pour participer comme acteur de proximité dans les différentes localités concernées.

Plusieurs constats ont été faits:

1er constat :

L'initiative du Président de la République concrétisée par le législateur a suscité de nombreux débats qui sont un incontestable succès démocratique du 30 novembre 2010 au 31 janvier 2011.

2ème constat :

Le schéma d'infrastructure de transport, qui constitue l'essentiel de la loi, avec la réalisation des contrats de développement territoriaux, ont suscité des passions à hauteur des ambitions affichées.

Les agents immobilier de la FNAIM Paris Ile de France considèrent que :

- Le conflit entre l'Etat et le Conseil régional doit être dépassé dans le sens de l'intérêt général des franciliens,
- L'amélioration des transports en Ile de France comporte deux volets : la création d'un nouveau réseau qui fait débat et l'amélioration du réseau existant qui n'était pas incluse dans la loi mais qui est d'une nécessité urgente.

Les décisions qui seront prises par l'Etat et la région doivent maintenant répondre à l'urgence de réalisation des travaux avant 2013. Elles doivent également correspondre à la prise en compte de territoires prioritaires comme celui de Saclay qui doit devenir un pôle d'excellence. Il ne s'agit pas de laisser pour compte le territoire de l'Essonne par exemple dans son maillage avec le futur métro automatique.

3^{ème} constat : Le logement en Ile de France

Un territoire aussi important que l'Ile de France, par son poids économique et social, doit être renforcé. Ce schéma de transport en est l'un des éléments, mais il n'est concevable que s'il y a création d'activités économiques et de logements pour répondre aux besoins de la population.

Pour remplir ces conditions, la Chambre FNAIM Paris Ile de France, lors de sa rencontre avec Maurice LEROY, ministre de la ville, le 11 janvier 2011, a formulé trois propositions :

- **La mise à disposition de foncier aménagé,**
- **Une réforme de la gouvernance du logement en Ile de France,**
- **Une participation active et pédagogique de la population pour la mise en œuvre de ce projet d'autant que l'identité francilienne, d'après l'étude du CESR d'Ile de France, est assez faible sur le plan international ou local.**

Pour conclure, la Chambre FNAIM Paris Ile de France a pris acte des décisions prises le 26 janvier 2011 par la Ministre de l'écologie, du développement durable, du transport et du logement, Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET et par le secrétaire d'état chargé des transports, Thierry MARIANI, avec le Préfet de la Région Ile de France, Préfet de Paris, Daniel CANEPA, pour la négociation d'un contrat particulier avec la région Ile de France relatif au transport collectif.

La Chambre FNAIM Paris Ile de France prend acte également de la volonté du Ministre de la Ville chargé du Grand Paris, Maurice LEROY, qui a conclu le 26 janvier 2011 un accord avec le Président du Conseil Régional d'Ile de France, Jean-Paul HUCHON.

Dans ces conditions, notre organisation poursuivra, avec d'autres, notre mobilisation sur le Grand Paris et sa réalisation tant au niveau des transports qu'au niveau du logement, le Président de la République ayant fixé un objectif de 70 000 logements par an.

Dernier constat :

Cependant le Grand Paris ne doit pas être la cause d'une augmentation d'impôts et de taxes nouvelles sur les entreprises franciliennes confrontées aujourd'hui à des concurrences redoutables dans une crise qui n'est pas terminée. L'émission d'un emprunt devrait être mise à l'étude pour

faciliter les financements. Par ailleurs notre réflexion devrait être menée sur l'amélioration des coûts de gestion des structures d'exploitation des réseaux ferrés.



CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER
DE PARIS ET DE L'ILE-DE-FRANCE

La commission du logement privé :

Les Etats Généraux du Grand Paris ont été mis en place en octobre 2009 par Daniel CANEPA, Préfet de la Région d'Ile de France, Préfet de Paris. Plusieurs commissions ont été créées dont une commission intitulée « comment développer l'offre nouvelle de logement dans le parc privé ? ».

Les 23 propositions de la commission du logement privé ont été les suivantes :

- Adapter les dispositifs fiscaux aux spécificités du Grand Paris en les réorientant vers une offre intermédiaire,
- Stabiliser le cadre juridique et réglementaire en vigueur pour le parc privé,
- Etudier les conditions de retour des investisseurs institutionnels dans le parc privé francilien via la création éventuelle de dispositifs ad hoc,
- Créer une législation spécifique pour la colocation dans le parc privé (prise en compte des problèmes d'assurance, de garantie...),
- Favoriser la coopération entre acteurs privés, pouvoir publics et collectivités locales au sein de la gouvernance du logement en Ile de France et dans le cadre du Grand Paris,
- Instaurer un statut de bailleur privé,
- Auditer les copropriétés à risques (construites entre 1948 et 1975),
- Créer un fond de garantie des copropriétés pour faire face aux travaux de rénovation énergétique,
- Imposer un diagnostic technique global afin de limiter les sources d'impayés de charges et améliorer la formation des syndics et du public,
- Permettre la construction de bâtiments R+2 ou R+3 se substituant aux maisons basses, en petites couronne, (construction de petites maisons mitoyennes en vertical),
- Créer un dispositif de densification douce du pavillonnaire (augmenter de 20% les possibilités de construction et permettre la construction de logements annexes R+1),
- Perméabiliser les plafonds légaux de densité en jouant sur la fiscalité,
- Augmenter l'imposition sur les propriétés non bâties,
- Revoir la référence à la SHON, inadaptée pour les normes de construction écologiques et lui substituer la notion de surface utile,
- Réviser les schémas d'approvisionnement des matériaux de construction et favoriser le recyclage,
- Porter une attention particulière aux rapports entre locataires et copropriétaires. Surélévation et extension dans l'ancien, à Paris et en petite couronne, ainsi que dans les copropriétés construites entre 1948 et 1975 : pour favoriser, par un dispositif ad hoc, l'accès aux locataires sociaux ou intermédiaires et pour favoriser la rénovation thermique,

- Créer un système de Bonus-Malus écologique pour les transactions dans l'ancien (en lien avec le DPE) en l'articulant au remboursement du malus en cas de travaux de rénovation,
- Créer un outil d'information économique portant sur les droits de mutation,
- Créer un observatoire du parc privé.
- Analyser le rôle de la GRL dans le développement ou la stabilité de l'offre du parc privé,
- Analyser les transitions possibles entre surface de commerces / bureaux en sous utilisation vers le marché du logement,
- Etudier les possibilités d'amélioration des performances du bâti des copropriétés,
- Evaluer la fiscalité portant sur l'ensemble du parc privé.



CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER
DE PARIS ET DE L'ILE-DE-FRANCE

Présentation de la Chambre FNAIM Paris Ile de France

La Chambre FNAIM de Paris et de l'Ile-de-France regroupe aujourd'hui 1800 Professionnels de l'immobilier exerçant leurs activités à Paris, dans les Yvelines, l'Essonne, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, le Val-d'Oise et l'Oise. Les activités de transaction, administration de biens et syndic de copropriété sont encadrées par une réglementation d'ordre public assortie de sanctions pénales qui fournissent sécurité et garantie. Tous disposent ainsi d'une responsabilité civile professionnelle et d'une garantie financière fournie par la Caisse de Garantie.

Leur connaissance du marché, leur spécificité, leurs compétences font d'eux, les conseillers indispensables lors de toute opération de transaction ou de gestion immobilière.

Particuliers et entreprises trouveront dans chaque département et localité de la région parisienne, des spécialistes apportant professionnalisme, sécurité et garanties dans tous les domaines de l'immobilier. Leur qualification est reconnue car l'effort de formation entrepris par la Chambre pour ses adhérents est permanent.

3 métiers sont réglementés :

☛ L'agent immobilier : le spécialiste de l'achat, de la Vente et de la location

Intermédiaire professionnel capable d'estimer aussi bien la valeur d'un bien que son statut juridique et d'établir un plan de financement, l'agent immobilier est un spécialiste de l'achat, de la vente et de la location de locaux d'habitation ou commerciaux (appartements, maisons, fonds de commerce). Sa présence de proximité sur le terrain en fait l'interlocuteur privilégié des vendeurs et des acquéreurs.

Jusqu'à la signature de l'acte authentique, le spécialiste de la transaction peut orienter et conseiller les deux parties dans chaque démarche et les faire bénéficier de son expérience pour les choix et obligations auxquels tous acheteurs ou vendeurs sont confrontés.

☛ L'administrateur de Biens

Appelé aussi gestionnaire de patrimoine, il est à la fois un spécialiste, un conseil et un médiateur privilégié pour les propriétaires comme pour les locataires. Il administre et gère les biens immobiliers de propriétaires en qualité de mandataire comme un véritable conseiller patrimonial. Il veille ainsi à la conservation du patrimoine immobilier de ses clients avec un minimum de rentabilité. Confier la gestion d'un bien à un professionnel de la Chambre FNAIM Paris-Ile de France, c'est réduire les risques et donc préserver l'avenir.

☛ Le Syndic de Copropriété

La copropriété est devenue la forme la plus répandue de la propriété à Paris et en Ile de France, et elle ne cesse de se développer. Le Syndic de copropriété est le partenaire incontournable des copropriétaires pour le bon entretien et la préservation d'un immeuble. Sous le contrôle du Conseil syndical composé par des copropriétaires élus par l'Assemblée Générale, il accomplit tous les actes de la gestion quotidienne d'un immeuble et veille au respect du règlement de copropriété, qui doit être réactualisé avant le 13 décembre 2005 (Loi SRU). Agissant comme mandataire, il engage sa responsabilité dans tous les actes de gestion. Sa rémunération fixée par contrat, est transparente et contrôlable.

Les autres métiers de l'immobilier

☛ Le conseiller en immobilier d'entreprise

Couvrant plus de 80% du marché français, les Conseils en Immobilier d'Entreprise de la FNAIM donnent un avis sur le choix d'implantation, établissent le dossier des autorisations administratives et étudient le mode de financement le plus approprié.

☛ L'expert immobilier

Généraliste ou spécialiste, l'expert immobilier intervient dans la vie des personnes ou du bien pour en faire l'évaluation lors de donation-partage, apport en sociétés, prêt hypothécaire, vente ou échange, expropriation, fusion... La Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM, 129 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 Paris, www.experts-fnaim.org, et 11 autres organisations professionnelles ont signé une charte qui souhaite apporter une plus grande transparence à la profession.

☛ Les marchands de biens et rénovateurs

Ils offrent aux clients des appartements anciens rénovés bénéficiant de tout le confort moderne. Ils proposent au public des appartements au caractère préservé et dont les aménagements sont conformes aux normes sanitaires et d'urbanisme.

☛ L'aménageur foncier

Son rôle consiste à étudier les possibilités de division d'un terrain en vue, par exemple, de la création d'un lotissement. Il s'attache particulièrement à la sécurité des acquéreurs, au respect des sites et des paysages, à la qualité des équipements réalisés et à l'harmonie et la diversité de l'ensemble immobilier qui va s'édifier.

☛ Le diagnostiqueur

La FNAIM a créé en 2007 une nouvelle Chambre, la Chambre des Diagnostiqueurs FNAIM, qui constitue le 14^{ème} métier de l'immobilier.

Le Bureau Exécutif de la Chambre FNAIM Paris Ile de France :

- **Gilles RICOUR DE BOURGIES**, Président
- **Claude CHETRIT**, Président Adjoint
- **Emile BEASSE**, Secrétaire général et Syndic de la Chambre
- **Pascal CAUCHEBRAIS**, Trésorier
- **Pierre-Antoine MENEZ**, Vice-président chargé de la Transaction et de l'international
- **Isabelle FOURNIER**, Vice-présidente