



la vie de l'immobilier

 propos recueillis par **Yannick Urrien**

Copropriétés : les réponses à toutes les questions qui se posent pendant le confinement.
Luigi Del Moral, directeur général de Cotoit :

« Des décrets permettent de reconduire l'engagement des syndics, afin de ne pas les obliger à tenir des assemblées générales dans un temps restreint. »

En raison du confinement, beaucoup d'entreprises sont à l'arrêt et les déplacements sont très limités. Cette situation entraîne des conséquences pour les syndics de copropriété, comme pour les copropriétaires, aussi bien en termes de fonctionnement que dans la vie quotidienne entre voisins. Nous abordons ces questions pratiques avec le directeur général de Cotoit, filiale du Crédit Agricole Centre Loire, qui se positionne comme un syndic nouvelle génération, plus collaboratif et plus économique. Sur la base d'un forfait mensuel enrichi d'options à la carte, le copropriétaire dispose d'un service modulable et personnalisé pour faire face à toutes les situations de la vie en copropriété. Au-delà des traditionnelles tâches de gestion et des responsabilités qui incombent à tout syndic professionnel, Cotoit est un véritable outil d'aide à la décision qui met à la disposition des copropriétaires des ressources pédagogiques dédiées à l'habitat collectif afin que les habitants puissent échanger facilement avec les différents acteurs de la copropriété.

L'Hebdo-Bourseplus :

Pouvez-vous nous présenter le positionnement de Cotoit ?

Luigi Del Moral :

Nous nous définissons comme un véritable syndic professionnel, mais à la carte. Nous sommes une filiale à 100 % du Crédit Agricole Centre Loire. Nous avons été créés en 2018 en mode start-up, avec de nombreux entrepreneurs et partenaires qui travaillent sur l'innovation. Notre mission est de simplifier le quotidien des copropriétaires en essayant de les réengager dans la vie de leur immeuble. Nous étions partis du constat que les relations se dégradent depuis plusieurs années entre les copropriétaires et les syndics. C'est vrai que c'est une activité complexe, souvent synonyme d'insatisfactions, car les copropriétaires ont davantage d'exigences en termes de réactivité et de transparence, et nous essayons de répondre au mieux à leurs nouveaux besoins.

Le Crédit Agricole est une banque qui contrôle aussi le réseau d'agences Square Habitat. Avec

Cotoit, il couvre ainsi toute la chaîne de l'immobilier...

Initialement, pour être clair, il s'agissait de rechercher des nouveaux relais de croissance car, depuis la crise de 2008, les taux se contractent de plus en plus. Les banques ont voulu se diversifier et notre filiale en est un parfait exemple.

La période de confinement peut-elle avoir pour effet d'accentuer les tensions entre les propriétaires et les syndics ?

Nous étions déjà un syndic qui évolue depuis longtemps à distance, donc cela ne modifie pas fondamentalement la relation que nous avons avec les copropriétaires. Effectivement, de nouvelles problématiques liées au contexte se présentent, comme la gestion des gardiens d'immeuble, la tenue des assemblées générales et, parfois, le paiement des charges. Mais, fondamentalement, la relation n'a pas changé par rapport au contexte.

Plusieurs questions sont régulièrement posées : par exemple, si une personne résidant dans un immeuble collectif est infectée par le Covid 19,

cela relève a priori du secret médical et les copropriétaires ne peuvent donc pas faire valoir des exigences particulières vis-à-vis du syndic. Qu'en pensez-vous ?

C'est exact, il n'y a aucune obligation de communication de la part des copropriétaires qui pourraient être touchés. Bien entendu, lorsque l'information est connue, comme cela peut être le cas dans le monde de l'entreprise, il peut y avoir nécessité d'effectuer la désinfection des parties communes et il est aussi nécessaire d'afficher les gestes barrières dans les parties communes. Mais, en termes de communication, il n'y a aucune obligation de divulguer cette information.

On sait que le gouvernement souhaite que les artisans continuent de travailler normalement. Les copropriétaires acceptent-ils que des interventions soient effectuées dans des appartements ?

Aujourd'hui, rien n'empêche de circuler librement dans les parties communes et les artisans peuvent continuer de travailler. Mais lorsqu'il n'y a pas un

Credixa confirme une hausse des crédits immobiliers en avril.

Selon la Banque Centrale Européenne (BCE), les taux d'emprunt devraient rester inchangés. Le mois dernier, la BCE annonçait le déploiement de mesures exceptionnelles pour faire face au ralentissement économique anticipé dû au confinement. L'objectif est d'inciter les banques à prêter, plus particulièrement aux entreprises, afin de leur permettre de traverser cette période difficile et incertaine, mais temporaire... Pourtant, certaines banques ont revu à la hausse leurs barèmes de taux des crédits immobiliers aux particuliers de l'ordre de + 0,05 pts et jusqu'à + 0,4 pts pour toute durée et profil confondus sur le mois d'avril. Selon Credixa, « les taux immobiliers pour le mois d'avril ont subi des variations à la hausse par rapport au mois de mars. Après l'arrivée de nouvelles recommandations venant du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), demandant aux banques de restreindre leurs conditions d'octroi aux prêts immobiliers, un nouveau sujet d'actualité a fortement impacté le marché du crédit immobilier, celui du Coronavirus. Suite aux mesures

de confinement du gouvernement liées à la crise du Covid-19, il ne devait pas y avoir de grandes conséquences sur les taux des crédits immobiliers. Depuis le début du confinement, les établissements bancaires tentent de maintenir leurs activités malgré des effectifs très réduits. Il est encore possible de faire un crédit immobilier, mais la priorité des banques reste le traitement des dossiers en cours et de les finaliser, mais surtout de traiter les demandes des professionnels et des entreprises particulièrement touchées par cette crise. Il faut noter que le nombre de demandes de financements a très nettement baissé dès les annonces du gouvernement. Face à une situation critique, de nouvelles interrogations surgissent auprès des détenteurs d'un emprunt immobilier ou des futurs acquéreurs, ce qui ralentit le marché. En temps normal, à cette période de l'année, les banques font des efforts pour produire une attractivité sur le marché immobilier, mais, en cette situation exceptionnelle du Covid-19, les banques font l'inverse, et augmentent leurs taux en corrélation avec l'OAT

ans qui est passé à 0,169 % le 7 avril 2020 contre 0,072 % le jour précédent (6/4/20) ». Pour comprendre ce que représente une hausse de taux de + 0,20 pts sur une mensualité de crédit immobilier pour un particulier, pour un crédit de 200 000 euros sur 20 ans, la mensualité passe de 906 € à 924 € soit une différence de 18 euros par mois. Enfin, Credixa estime que « concernant les demandeurs d'emprunt, le traitement des dossiers risque d'en pâtir. Face au contexte, le délai de traitement des dossiers s'allonge. Il est important de signer un compromis de vente avec des conditions suspensives d'obtention de prêt à 90 jours (délai maximum). Il faut rappeler que le gouvernement a annoncé le 25 mars, que le droit de rétractation pour un achat immobilier, qui est habituellement d'une durée de 10 jours, est suspendu pendant toute la durée de l'état d'urgence sanitaire. L'acquéreur a donc tout le temps de la réflexion pour affiner son achat (si le compromis était déjà signé, mais le délai de rétractation non dépassée, il bénéficie également de cette ordonnance) ».



Knight Frank analyse les perspectives du marché de l'immobilier d'entreprise après la crise du Covid-19

Knight Frank analyse les répercussions de la crise sanitaire du Covid-19 sur l'immobilier d'entreprise en France au 1er trimestre 2020. Le marché partait bien au 1er trimestre : « 3ème meilleur trimestre de l'histoire depuis 2007, le début de l'année 2020 prolongeait l'excellente dynamique du marché français de l'investissement avec 6,2 milliards d'euros investis sur le marché français de l'immobilier d'entreprise au 1er trimestre 2020, soit une hausse de 28 % par rapport à la même période l'an passé et de 93 % par rapport à la moyenne décennale. La propagation du Covid-19 a changé la donne, et pourrait ainsi avoir des conséquences à plus long terme sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise ». Ainsi, « avant le déclenchement de la crise sanitaire, les investisseurs étrangers contribuaient directement à l'excellente dynamique du marché français. En 2019, ils avaient ainsi représenté 44 % des sommes engagées dans l'Hexagone, une part portée à 58 % au 1er trimestre 2020. La présence des investisseurs étrangers sera-t-elle toujours aussi importante au cours des prochains mois ? Les premiers signaux sont plutôt positifs. Certains finalisent les opérations initiées avant le début de la crise sanitaire. Les autres pensent déjà à l'après, même si l'attente prévaut tant que les conditions de marché resteront incertaines. Les investisseurs français seront tout aussi pru-

dents, ce qui pèsera forcément sur le niveau des volumes investis en 2020 ». Alors, quels enseignements tirer sur les perspectives du marché au sortir de la crise sanitaire ? Dans son rapport, Knight Frank estime que « l'ampleur des précédents chocs peut malgré tout donner une indication. Si le krach boursier de 2001-2002 s'est traduit par un recul assez limité des sommes engagées en France (- 20 % entre 2001 et 2003), il en fut tout autrement de la crise financière de 2008 avec des volumes divisés par quatre en deux ans (de 28,5 milliards en 2007 à 7,1 milliards en 2009). La chute fut d'autant plus lourde que l'activité avait, avant cela, établi un nouveau record historique après quatre années de hausse consécutive. La crise du Covid-19 intervient également à un point haut : depuis 2013, les sommes engagées n'ont en effet cessé d'augmenter, progressant de 141 % pour atteindre 37,6 milliards en 2019. Les efforts menés depuis la fin des années 2000 ont permis de renforcer le système financier international, ce qui, avec les mesures de soutien immenses et inédites annoncées par les États et les banques centrales, pourrait permettre d'amortir le choc lié à la pandémie ». Dans ce contexte, le redéploiement du système bancaire en faveur de « l'économie réelle » pourrait-il limiter les sommes allouées au financement de l'immobilier d'entreprise ? L'analyse souligne que « la collecte devra également être

scrutée avec attention, alors que certains Français verront très probablement leur capacité d'épargne rognée par le ralentissement de l'économie. En 2019, la collecte avait atteint des sommets avec une hausse de 20 % sur un an pour l'assurance-vie et un bond de 57 % sur un an pour les SCPI/OPCI. Ces dernières avaient d'ailleurs accru leurs investissements sur le marché immobilier français, avec une part de 24 % des sommes engagées dans l'Hexagone (19 % en 2018) redescendue toutefois à 11 % depuis le début de 2020. Si le chiffre de la collecte des SCPI/OPCI au 1er trimestre 2020 n'est pas encore connu, celui de l'assurance-vie donne en revanche une première tendance avec un recul de 58 % sur un an à la fin du mois de février ». Cependant, « l'immobilier devrait malgré tout garder une bonne place dans les stratégies de placement des investisseurs. Le marché français aborde en effet cette crise avec de meilleurs fondamentaux que lors des précédents chocs. Le spread, qui avantageait nettement le compartiment immobilier avant le déclenchement de la crise sanitaire devrait ainsi rester positif du fait des mesures de soutien prises par l'Etat et la BCE. Les marchés actions sont quant à eux très chahutés. Par ailleurs, la bonne santé des marchés locaux, avec des taux de vacance historiquement bas et des valeurs au plus haut dans certains pôles tertiaires, laisse espérer un moindre choc ».

degré d'urgence pour les travaux, il est préconisé de les reporter, même si la profession du bâtiment a mis en place de nombreuses précautions sanitaires pour reprendre les chantiers qui étaient à l'arrêt.

Les travaux concernent-ils seulement des problèmes urgents ?

En effet, vu le contexte, il est plutôt conseillé de stopper la réalisation des travaux, mais il n'y a aucun sujet réglementaire qui empêche de circuler librement dans les parties communes et tous les travaux peuvent être maintenus. Évidemment, quand ce sont des problèmes urgents, même si les experts et les artisans sont moins disponibles, on trouve toujours des solutions pour faire intervenir un professionnel en cas d'urgence. C'est évidemment autorisé par le gouvernement.

Peut-on continuer de visiter un appartement pour le louer ou l'acheter ?

Pour les syndics, il y a des engagements de visites techniques et, lorsque ce n'est pas urgent, nous essayons de les décaler. Cependant, pour les visites simples, en vue de louer ou d'acheter, aujourd'hui il n'y a aucune possibilité de poursuivre des visites normales.

Quelles sont les questions qui reviennent le plus souvent ?

Nous avons beaucoup été interrogés sur les assemblées générales, sur leur report ou non, et l'engagement contractuel des syndics pendant cette période.

Ces questions reviennent relativement souvent parce que de nombreux comptes de copropriété sont arrêtés au 31 décembre. Les syndics ont pour obligation de tenir les assemblées générales six mois après la clôture des comptes et l'on va vite arriver à la fin juin. Donc, des décrets permettent de reconduire l'engagement des syndics, afin de ne pas les obliger à tenir des assemblées générales dans un temps restreint.

Peut-on organiser les assemblées générales par visioconférence ?

L'actualité de l'immobilier

Hausse des taux de crédit immobilier en avril dans un contexte de chute de la demande.

En avril, une quinzaine de banques ont remonté leurs taux de crédit immobilier dans des proportions assez significatives. Pour autant l'activité est actuellement sur pause et l'objectif principal des banques est de faire avancer les dossiers de prêts en cours. Les nouvelles demandes de crédit ont reculé de 72 % durant les 3 semaines de confinement par rapport à la même période en 2019, même s'il est toujours possible d'obtenir un crédit immobilier, avec beaucoup de patience. Selon Vousfinancer, « la quasi-totalité des barèmes reçus accusent une hausse significative. Une quinzaine de banques ont ainsi remonté leurs taux, de 0,05 à 0,70 % pour l'une d'entre elles sur les moins bons profils ! Globalement, la plupart des hausses

Sur notre offre, nous observons que de nombreux copropriétaires souhaitent tenir les assemblées générales en visioconférence. Nous faisons cela depuis longtemps et, malgré le contexte, nous sommes peu freinés pour tenir nos assemblées générales. Le sujet des équipements se pose parfois, mais on peut aussi mettre en place une assemblée générale par correspondance pour ceux qui sont moins agiles avec les outils technologiques. ■

constatées sont aux alentours de 0,15 à 0,25 %, ce qui n'est pas négligeable, alors que le taux d'emprunt d'État à 10 ans s'est assagi ces derniers jours, revenant aux alentours de 0 %. Les banques anticipent une hausse des conditions de refinancement dans les mois à venir et souhaitent reconstituer leurs marges à un moment où il y a moins de concurrence, car elles sont actuellement peu nombreuses à accepter encore de traiter les nouvelles demandes de prêt... » Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer, estime que dans le contexte actuel « ces remontées peuvent être un véritable frein à la reprise... D'autant que les taux de l'usure ont encore baissé en avril. Comment vont faire les ménages modestes qui voudront acheter avec des taux supérieurs à 2 % sur 20 ans quand le taux d'usure est à 2,51 % ? Il faut espérer qu'au moment de la reprise de la demande, les banques ajustent leurs taux pour aider le marché à redémarrer... »