



Cette note de veille et d'information est destinée aux acteurs de terrain de l'immobilier et aux partenaires d'Optimisme23 soucieux d'avoir une information commentée et prospective sur les enjeux en cours du secteur.

Contributeurs : Louise Fouillet, Marie-Line Tassius.

Copropriétés

Serie : La révolution en marche.

#1 Honoraires

#2 Obligation de formation

Immobilier

Le BIM

Chiffres & Perspective

Copropriétés :

On parle souvent du mouvement de concentration en cours des cabinets de syndic, cependant force est de constater qu' une grande partie des acteurs historiques de la profession sont des **sociétés familiales indépendantes** de groupe bancaire.

Ces sociétés avec un actionariat stable depuis plusieurs générations tentent de plaider pour le statu-quo, au risque d'élargir le malaise relationnel avec leurs clients qui d'une part, croulent sur les charges en constante augmentation et d'autre part, vivent mal les lacunes de la gestion courante des immeubles qu'ils associent à tort ou à raison à un manque de professionnalisme des cabinets.

Les enjeux économiques des syndic sur le marché et la gestion de la relation client sont donc essentiels. De surcroît, la rénovation énergétique d'une copropriété, sujet politiquement prioritaire nécessite une bonne coordination de tous les acteurs engagés dans le projet.

Ainsi, la loi ALUR encadre plusieurs aspects de la profession de syndic que nous analyserons dans notre série « **La révolution en marche** ».

#1 Honoraires : Principe du forfait

Article 18-1 A de la loi de 1965

Les prestations du syndic seront désormais comprises dans **un forfait** et les prestations hors forfaits (pour des travaux par exemple) seront **exceptionnelles** et la liste définis par décret en Conseil d'Etat.

Le contrat du syndic doit dorénavant respecter un contrat type défini également en Conseil d'Etat. Le syndic ne peut plus mentionner dans le contrat générique soumis au vote de

l'assemblée générale de barème relatif à ces honoraires spécifiques, **même à titre indicatif.**

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, ou à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution. Enfin le vote des honoraires doit intervenir lors de la même assemblée et **aux mêmes règles de majorité.**

Ainsi, c'est au cas par cas qu'il faudra déterminer le montant des honoraires de suivi de travaux.

ATTENTION (en date du 31-03-2015) : **Le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat-type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, vient d'être publié au JORF n° 0074 du 28 mars 2015 (p. 5616).** le [texte législatif](#)

#2 Obligation de formation

Nouvel article 3-1 de la loi Hoquet

Les syndics devront **obligatoirement** posséder une carte professionnelle de « gestion immobilière » délivrée par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou par le président de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'Ile-de-France.

Pour obtenir cette carte ou son renouvellement, le syndic devra répondre à **une obligation de formation continue** dont les modalités ne sont pas encore définies. Pour le moment, les professionnels consultés défendent un stage d'intégration de deux trois jours associé à un stage de deux trois jours chaque année pour actualiser les connaissances et assurer une formation continue. L'idée d'une commission paritaire en lien avec la [Commission emploi formation de l'immobilier \(CEFI\)](#) est également défendue.

Le marché de la formation qui va s'ouvrir risque en effet de créer des effets d'aubaine et il faudra s'assurer d'un contrôle strict des habilitations à la formation sur lequel la CEFI a une forte expertise.

Nota Bene : sur les 80 décrets d'application que nécessite la loi seuls 13 ont été publiés.

Nos services :

AUDIT ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ :

L'audit énergétique accompagné

De quoi s'agit-il ?

Innovation manageriale

Il s'agit d'une démarche pluridisciplinaire d'audit énergétique pour les copropriétés. Notre équipe d'audit est composée d'un thermicien, d'un architecte et d'un spécialiste de la copropriété.

[Consultez notre site pour plus de précisions.](#)





Pour une demande d'information et de devis :
contact@optimisme23.com

Immobilier :

Le boom du BIM

Le BIM (Building Information Modelling) **désigne un processus** qui pourrait venir révolutionner le secteur du bâtiment. Mise en avant pour la contribution qu'il peut apporter dans le cadre de la rénovation énergétique, la maquette numérique mettrait en collaboration les différents acteurs du projet semble pour le moment faire l'unanimité. Quels sont les enjeux de son extension ?

Si le BIM a d'abord été utilisé pour des projets internationaux de grande envergure (comme pour la fondation Louis Vuitton), l'enjeu est d'étendre drastiquement son usage. Pour faire face à un plan ambitieux de relance du BTP, le Royaume-Uni se révèle déjà en pointe sur la formation au BIM grâce à l'investissement des pouvoirs publics.

L'Union européenne lui emboîte le pas : **l'article 22 de la directive européenne adoptée le 24 février 2014 prévoit d' « encourager ou d'imposer » l'utilisation du BIM pour les marchés publics de travaux ou les concours.**

En France, la transposition de cette directive au cours de l'année 2015 devrait imposer le BIM aux marchés publics de la construction à **l'horizon 2017**.

Pour la ministre du logement Sylvia Pinel, il s'agit de réfléchir à son extension à l'ensemble de la profession **d'ici trois ans**. L'utilisation de la maquette numérique sera un point important du Plan Transition Numérique dans le Bâtiment annoncé en janvier 2015 et doté d'un fond de vingt millions d'euros. De son côté, le PUCA, le service interministériel rattaché aux ministères de l'Ecologie et du Logement annonce un appel d'offre à contribution afin de mieux définir l'application contractuelle du BIM au sein de la profession.

Ces initiatives révèlent la mise en marche d'un temps de réflexion mais ne définissent pas encore de plan d'action concret pour répondre aux nombreux enjeux soulevés par le BIM.

Les acteurs engagés dans ce processus sont encore isolés. La FFB (fédération française du bâtiment) a mis en place un portail numérique présentant les formations disponibles ainsi qu'un guide à disposition des professionnels. De son côté, la région Bourgogne, récompensé par le BIM d'or 2014, mène un important travail de gestion de son patrimoine grâce au BIM.

Avantages et désavantages du BIM :

La maquette numérique peut être complétée au fur et à mesure du déroulement du projet par ses différents acteurs grâce aux transpositions en format IFC (Industry Class Foundation). Cinq niveaux de représentation sont possibles, de l'esquisse au bâtiment construit. La phase d'exécution est grandement accélérée, les coûts de construction sont réduits et la synthèse technique permet d'améliorer la qualité du produit. Le BIM est également avantageux dans le cadre de la transition énergétique : il permet de concevoir au mieux les performances énergétiques du bâtiment et de suivre leurs évolutions.

Cependant, le coût d'une mise en place immédiate du BIM peut se révéler prohibitif, en particulier pour les petites entreprises.

Pour Bertrand Delcambre, ambassadeur de la mission numérique et bâtiment, il faut miser sur

une « montée en puissance progressive ». Les degrés d'information et de détail de la maquette numérique pourront dépendre de la taille projet et de son contexte.

Pour les projets d'envergure, il permet une précision accrue tandis que pour certains projets, il pourra faciliter et optimiser la standardisation des produits (HLM). Même si le BIM **permet de réduire drastiquement les erreurs de conceptions, il faudra aussi redéfinir les clauses contractuelles et juridiques de responsabilité des contributeurs.**

L'impact du BIM sur la profession :

Le BIM vient redessiner les habitudes de travail des professionnels.

Une somme considérable de travail est reportée **en amont du projet** sous l'égide de la maîtrise d'œuvre. Les maîtres d'ouvrage coordonnent et approuvent les contributions de chaque corps de métier : ils pourront mieux définir le projet mais doivent auparavant distribuer le périmètre de chacun des intervenants de la conception au sein de la maquette et veiller à une précision technique accrue des contributions.

Dans ce cadre, le rôle de l'ingénieur en relation avec l'architecte va se révéler essentiel puisqu'il prendra la main sur le dessin.

Si certains métiers doivent s'adapter au processus du BIM et en supporter les coûts, le BIM pourrait aussi permettre l'essor de nouveaux métiers destinés à faciliter son application. **Le BIM manager** sera en charge la gestion de la maquette numérique sur le plan technique mais aussi collaboratif. A noter que cette formation est proposée par la **CSTB, l'Ecole des Ponts Paris Tech** mais aussi par **l'ENSA de Toulouse**. De nombreux modules complémentaires destinés à tous les corps de métier se mettent en place, notamment pour la maîtrise du format IFC.

Le BIM représente un chantier important, pour le moment en cours d'élaboration.

L'action conjointe des pouvoirs publics et des professionnels permet la multiplication des initiatives autour de ce consensus. Mais celles-ci ne dessinent pas encore de ligne directrice claire qui permette d'envisager l'impact du BIM sur la construction.

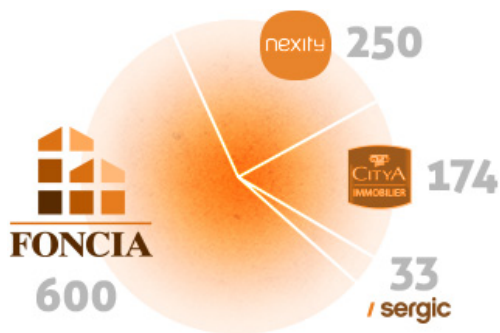
On peut cependant envisager que la transition vers le BIM redéfinira avant tout le positionnement économique des professionnels du bâtiment. Une fois passée la transition, les surcoûts devraient être absorbés.

[Financez vos travaux. ECO PTZ 2015 | Le Guide](#)

Recherche Foncière & Montage immobilier :

Nous recherchons sur la région Ile de France, à l'acquisition des immeubles entier à rénover, des terrains à bâtir pour nos montages immobiliers éco-soutenables.

Chiffres & Perspectives :



SYNDICS

Les mouvements de concentrations s'accroissent chez les syndics (nombre d'agences fin 2014).

source : Les Échos 29 décembre 2014

Espérance de vie
à la naissance :

(ensemble de la
population française)

source : Banque mondiale



Copyright © 2015 OPTIMISME 23, Tous droits réservés.

Vous recevez ce mel, parce que nous nous sommes rencontrés en 2014 avec un grand plaisir.

Notre adresse :

OPTIMISME 23
Paris, France
Paris 75018
France

[Add us to your address book](#)

[Se désabonner](#) [Modifier les préférences de l'abonnement](#)

MailChimp