



Couleur Ciel - Bron

Loi ELAN : le grand chamboulement ?

Construire plus de logements, simplifier les normes, protéger les plus fragiles et mettre les transitions énergétique et numérique au service des habitants: telles sont les ambitions du projet de loi ELAN.

L'objectif est de proposer un nouveau cadre de mesures plus adaptées aux nouveaux modes de vie et aux différents besoins des territoires.

Quelles sont ces nouvelles mesures ?

Quel impact sur notre façon d'aborder nos métiers ?

La loi a pour ambition de faciliter la construction et la rénovation du bâti, de redonner confiance aux acteurs de l'aménagement et du bâtiment et d'accompagner un secteur en perpétuel mouvement.

Tous les acteurs de l'immobilier attendent en 2019 cette réforme et ses mises en application.

➤ [suite page 2](#)

Edito



Le logement est probablement le secteur d'activité qui a connu le plus grand nombre de lois ces trente dernières années en France. Les effets de ces réformes successives sont contrastés, parfois discutables, mais il est évident que l'immobilier dépend fortement des politiques publiques nationales et locales. La loi ELAN ne fait pas exception à la règle : nous avons recensé et synthétisé ses aspects les plus importants pour nos sociétés, les nouvelles contraintes dont nous devons tenir compte, mais aussi les belles opportunités de développement qu'elle représente. Dans ce numéro figurent également les temps forts des derniers mois écoulés pour nos deux groupes. Vous pouvez ainsi mesurer le dynamisme de toutes nos activités sur leurs marchés respectifs.

Je vous souhaite une bonne lecture et un excellent début d'année 2019 !

*Pierre Bonnet
Président - Directeur Général
CIBFCA - SLCI*

Sommaire de cette édition

page 2 et 3

7 consonnes et 3 voyelles >> La loi ELAN nouvellement promulguée

page 3

Etude & réflexion
C'est nouveau par ici
Actualités Réseaux >> Procivis

page 4

Insolite
Actualités RH
Coups de coeur de la Rédac'
Instant Clic-Clac

7 CONSONNES ET 3 VOYELLES

La Loi ELAN nouvellement promulguée

Face au manque de logement, la loi ELAN souhaite faciliter la construction, accompagner le changement de domicile, améliorer la protection des plus fragiles et lutter contre l'habitat indigne.

Il s'agit de fluidifier le parcours résidentiel notamment des plus fragiles et d'améliorer les solutions de logement.



L'objectif est de proposer un nouveau cadre de mesures plus adaptées aux nouveaux modes de vie et aux différents besoins des territoires.

Cette loi s'articule autour de 3 axes.

>> Améliorer l'accès au logement

Les mesures annoncées concernent essentiellement l'activité de gestion. Avec la création d'un bail mobilité, pour des logements obligatoirement meublés, avec interdiction du dépôt de garantie obligatoire pour le locataire, mais avec garantie locative pour le propriétaire, le gouvernement souhaite concurrencer les locations de courtes durées (type Airbnb) et faciliter la **mobilité géographique et professionnelle** notamment des jeunes. Ce nouveau bail a priori risqué (*loyers impayés, vacance locative*) permettrait toutefois aux propriétaires de récupérer plus facilement leur bien pour l'occuper ou le vendre.

Par ailleurs les locations Airbnb seront mieux encadrées afin d'inciter les propriétaires de logements vacants à les remettre sur le marché de la location classique.



La loi ELAN vise également à favoriser la **digitalisation** du secteur de l'immobilier. Ainsi certaines procédures de locations sont facilitées grâce à la signature électronique du bail et de l'acte de caution (*suppression de la mention manuscrite*).

Un projet de baux multiples pour faciliter la colocation a été proposé mais reste difficilement applicable dans la pratique du métier de gestion locative.

>> Améliorer le cadre de vie en dynamisant l'aménagement des territoires

Plusieurs actions sont prévues pour mener à bien cet objectif: les opérations de revitalisation des centres-villes, en passant par l'action « **Coeur de ville** » pour 222 villes moyennes, l'accélération d'une couverture totale en haut débit pour faciliter l'accès à Internet pour tous, la lutte contre l'habitat indigne en sanctionnant les marchands de sommeil. Des mesures fortes visent également les copropriétés dégradées avec le **Plan Initiative Copropriété** (voir ci-contre) et l'accélération de la rénovation énergétique des 7 millions de logements mal isolés.



En parallèle, la loi Denormandie aussi appelée «Pinel Ancien», propose une aide fiscale à l'investissement locatif sous conditions, pour des logements anciens nécessitant des travaux d'amélioration dans une des 222 communes choisies pour le programme «Coeur de Ville».

>> Simplifier les normes et faciliter la construction

Cet axe vise à faire passer le secteur de la construction à une logique de logements évolutifs neufs pour accompagner le vieillissement de la population.

Alors que 100% des logements neufs devaient être aux normes handicaps auparavant, 10% doivent l'être aujourd'hui. Toutefois les 90% de logements restant devront être **adaptables** facilement, pour les personnes âgées ou en situation de handicap.

Parmi les mesures attendues par les promoteurs, on trouve l'accélération du traitement des recours et **la lutte contre les recours abusifs**, avec un traitement accéléré, passant à 10 mois



contre 24 aujourd'hui. La loi prévoit en outre la simplification des procédures d'aménagement et l'accompagnement des collectivités territoriales grâce au Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), à la Grande Rénovation d'Urbanisme (GOU) et à l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Sur le volet copropriété, les réformes se feront par le biais de décrets avec ceux concernant notamment **l'extranet clients et les documents dématérialisés** à fournir obligatoirement, et ceux ayant un rapport à la tenue d'assemblée générale par vidéo et la prise en compte de vote par procuration (*assouplissement des délégations de vote, des possibilités de vote en AG par présence physique, visioconférence ou tout autre moyen électronique*).

Ces deux derniers points visent à lutter contre l'absentéisme des copropriétaires. Cela pourrait modifier en profondeur la tenue des assemblées générales et par conséquent une partie du métier de syndic.

>> Quels changements ?

Le projet de loi Elan cherche à incarner davantage de justice sociale tout en étant moteur de l'économie locale et vecteur d'innovation.

De nombreuses mesures sont proposées avec des applications à effet immédiat ou en attente de décret.

La politique du logement a besoin d'évoluer. Elle a toujours été pensée pour des besoins passés, pas assez pour ceux d'aujourd'hui et encore moins pour ceux de demain.

Les intentions du législateur sont d'encadrer au mieux les lois autour du logement pour les particuliers qui ont du mal à s'y retrouver.

A titre d'exemple, en 16 ans, il n'y a eu pas moins de 16 réformes concernant la gestion locative !

Il est encore tôt pour mesurer les impacts d'une telle loi. Deux ordonnances et de nombreux décrets d'applications viendront préciser la portée de chaque mesure dans les mois à venir.

FOCUS >>

« Initiative copropriétés » : un plan d'actions pour lutter contre les copropriétés dégradées.

Ce plan d'ampleur nationale entre l'Etat, l'ANAH, l'ANRU, Action logement et Procvivis vise à redresser les **684 copropriétés les plus en difficulté de France**, soit 56 000 logements dont 14 sites de priorité nationale (incluant Vaulx-en-Velin dans le Rhône), qui représentent 128 copropriétés dégradées soit 23 330 logements. Ce plan va mobiliser plus de 3 milliards d'€ sur 10 ans dont

240 millions d'€ apportés par Procvivis.

Les collectivités seront accompagnées pour agir autour de 3 piliers:

- transformer les copropriétés avec une possibilité de démolition si nécessaire pour reconstruire
- prévenir afin d'éviter les dégradations
- redresser les copropriétés avec l'acquisition de logements par des organismes publics et des travaux de rénovation énergétique.

2018 : Une année riche en événements

Appel à projets «Créer du Lien»

SLCI a organisé pour la première fois un appel à projets. Chaque collaborateur a pu soumettre un projet porté par une association dans le domaine du sport, de l'éducation, de l'animation locale, de la santé...

Au total 4 dossiers ont été déposés, 3 ont été retenus par le jury et 10 000 € ont été alloués:

- le **Chainon Manquant** pour lutter contre le gaspillage alimentaire, porté par Nelly Guirado de Maisons Axial
- **ES Trinité**, pour aider les plus démunis

à pratiquer le football dans les meilleures conditions, porté par Nosredine Baghdad de SLCI

- **UODL Handball** pour aider au développement du handfauteuil, porté par Christian Vernat de SLCI Espace Immobilier.



Les Journées de l'Immobilier SLCI

Depuis 4 ans, le groupe SLCI organise «Les Journées de l'Immobilier» au mois d'octobre. Pendant une semaine, toutes les structures du groupe proposent des **offres exceptionnelles avec une communication marquée** pour redynamiser la fin d'année. Un cocktail est également organisé au Palais de la Bourse de Lyon avec tous les partenaires, apporteurs d'affaires, propriétaires etc. afin d'échanger sur les métiers et compétences.

Pour cette 4^{ème} édition, la fréquentation était

en très forte hausse. **Un événement devenu incontournable pour les équipes et leurs invités.**



ETUDE & REFLEXION C'EST NOUVEAU PAR ICI

Dans toutes les régions, des ménages plus souvent propriétaires qu'il y a 50 ans

La part des ménages propriétaires est majoritaire
Plus de la moitié des ménages français sont aujourd'hui propriétaires de leur résidence principale. En 50 ans, leur nombre a augmenté de 15 points : en 2014, 58% des Français étaient propriétaires contre 43% en 1968.

Cette tendance haussière va de pair avec le recul de la part des ménages locataires. Cette augmentation peut s'expliquer par un changement des mentalités, l'investissement dans la pierre considéré comme sûr, l'évolution démographique et une diminution de la cellule familiale.

Cette courbe n'a pour autant pas toujours été ascendante et a été contrastée dans le temps. Après une période de progression continue, elle était stable à la fin des années 80 puis augmente à nouveau à la fin des années 90 jusqu'à la crise économique et financière de 2008.

Profils et territoires

L'essor est particulièrement marqué pour les catégories sociales les plus aisées (cadres et professions intermédiaires) avec respectivement 23 et 21%.

En prenant en considération la composition des ménages, **les couples avec ou sans enfants** figurent parmi les profils les plus récurrents des propriétaires d'une résidence principale.

Enfin au niveau des tranches d'âge, l'essor est très marqué pour les ménages de plus de 60 ans avec 19% d'augmentation. Les moins de 25 ans ne concernent que 6% de la part des propriétaires.

Cette hausse de l'accession est partagée sur l'ensemble du territoire métropolitain (la Corse n'est pas concernée par l'étude).

Le niveau de vie des ménages, le prix de l'immobilier, les conditions d'emprunt et les dispositifs d'aides à l'accession favorisent l'accès à la propriété.

**étude de l'Insee parue le 13 novembre 2018*



>> Pôle construction SLCI

SEFI, SLCI Promotion et Maisons Axial portent tous les 3 le projet à Dommartin (69) «Le Clos des Humberts». Avec des terrains libres constructeurs, des projets terrain + maison et une offre de logements collectifs, le programme est une parfaite illustration des synergies du groupe SLCI.

↳ slci-groupe.com



>> Opinion System

Opinion system est un organisme indépendant de sondage et d'opinion permettant de recenser les avis des clients.

En certifiant l'authenticité des témoignages, ce système permet d'engager la confiance des prospects.

Déjà en place pour certains cabinets du groupe CIBFCA, l'outil a été déployé pour les agences Maisons Axial et les services syndic, transaction et location SLCI Espace Immobilier.

>> SEFI

L'aménageur du groupe SLCI a été récompensé lors du 24^{ème} congrès de l'UNAM pour son opération à Fareins, «l'Orée du Château» et a reçu les Trophées de l'aménagement «Cadre de vie» et «Coup de coeur du jury».

↳ sefi-terrains.com



>> Cabinet Even du Fou

En 2018, le cabinet a mis en place plusieurs outils pour la dématérialisation. Depuis janvier, le paiement des charges peut se faire en ligne pour 7 % des copropriétaires soit le double par rapport à 2017. Les prélèvements automatiques représentent eux 26%. Egalement, depuis le 1^{er} septembre, la lettre recommandée électronique est en place pour 22% des copropriétaires qui ont accepté ce mode d'envoi.

Afin de se tenir toujours informée, l'équipe au complet s'est rendue au Salon de la Copropriété à Paris le 21 novembre.

↳ evendufou.fr

>> SLCI Promotion

Un nouveau programme a été lancé à Givors (69), la résidence Villa Néo avec seulement 20 appartements.

↳ slci-promotion.com



>> Maisons Axial

Le logiciel Home Planner a été déployé auprès des équipes commerciales afin de pouvoir réaliser des plans à partir des modèles de maisons existants. Un atout pour la vente et un gain de temps pour le bureau d'études !

↳ maisons-axial.com



ACTUALITES RESEAUX

Inauguration du quartier du Livron à Annemasse



Mercredi 24 octobre, le quartier du Livron à Annemasse était inauguré. Le renouvellement urbain de ce quartier nécessitait une nouvelle offre de logements.

Procvivis Rhône, à travers sa filiale immobilière SLCI Promotion, avec Haute-Savoie Habitat, a proposé la résidence « Le Clos du Verger » en PSLA. 33 logements du 2 au 4 pièces ont été livrés en juin 2018.



Signature d'une nouvelle convention opérationnelle



Suite au lancement du Plan Initiative Copropriétés le 10 octobre 2018,

l'Etat, l'Anah et Procvivis ont signé une convention opérationnelle et s'engagent pour lutter contre les copropriétés dégradées.

Au total, 684 copropriétés sont en difficulté soit près de 56 000 logements concentrés dans 26 territoires dont Vaulx en Velin (69).

OPAH RU des centres-bourgs Pays Mornantais >>

Plusieurs partenaires ont signé une convention afin d'améliorer les centres-bourgs en :

- diversifiant et améliorant l'offre de logement dans les centres-bourgs pour offrir un parcours résidentiel de qualité
- réhabilitant le bâti ancien et lutter contre la vacance pour rendre plus attractif les centres-bourgs
- limitant l'étalement urbain,
- développant l'offre de logement

locatif privé à loyers maîtrisés et de qualité

- luttant contre l'habitat indigne et la précarité énergétique liée au logement. Procvivis Rhône mobilise ses financements Missions Sociales.

SLCI Espace Immobilier a également répondu à l'appel d'offres et a été retenu pour intervenir à titre d'expert en conseil immobilier et analyse financière.





Tour d'horizon des maisons du monde : ici des maisons indiennes à Jodhpur

Le prélèvement à la source entre en vigueur

Depuis janvier 2019, le prélèvement à la source est mis en place dans toutes les sociétés.

Ce nouveau fonctionnement permet de s'adapter en temps réel à la situation de chacun.

Le montant d'impôt est déduit automatiquement et indiqué clairement sur la fiche de paie.

Une déclaration de revenus sera toujours nécessaire pour faire le bilan de l'ensemble des revenus et prendre

en compte les réductions ou les crédits d'impôt.

Dans tous les cas, le taux prélevé n'est pas décidé par le service ressources humaines de la société. Pour toutes modifications, questions ou autres, il convient de s'adresser aux services des impôts.

➔ prelevementalsource.gouv.fr

COUPS DE COEUR DE LA REDAC

Livre



Jean Hegland - Dans la forêt

Deux soeurs habitant une petite maison dans la forêt se retrouvent seules.

Rien n'est plus comme avant, plus d'électricité, les gens fuient, leurs parents disparaissent... Quoi faire quand tout reste à faire ?

Roman d'anticipation sorti pour la 1^{ère} fois aux Etats-Unis en 1996, Dans la Forêt est un livre apocalyptique, intimiste mais aussi un véritable succès!

Musique



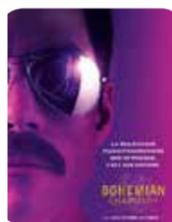
Antoine Elie - Roi du silence

Nouvelle scène française montante, avec des textes francs, bruts, une

voix rauque presque cassée, Antoine Elie nous emmène dans un Paris parfois sombre, parfois plein d'espoir mais toujours avec passion.

Certains pourraient le comparer à Saez... Nous, on préfère vous laisser vous faire votre avis.

Film



Bohemian Rhapsody

Retour sur le légendaire groupe Queen et son leader charismatique et

emblématique Freddie Mercury. Icône musicale et passionné, il a su défier tous les stéréotypes et aller à l'encontre des conventions pour faire ce qu'il aimait : sa musique.

Une belle découverte, pour tous, les amateurs et les novices !

Evénement



Les Rendez- Vous insolites de Dijon

De novembre 2018 à avril 2019, une fois par mois, la ville de

Dijon vous propose de découvrir un lieu emblématique du patrimoine de manière décalée à travers une activité sportive ou artistique : l'ancienne caserne d'Heudelet, la salle des mariages de l'Hôtel de Ville, le cloître du Musée de la vie bourguignonne... Des activités gratuites pour tous !

INSTANT CLIC CLAC : L'OREE DU PARC



La résidence «L'Orée du Parc», Lyon 9^{ème}

Commercialisée en septembre 2014, sur un terrain attribué par la ville de Lyon à Proclivis Rhône, SLCI Promotion a réalisé un programme d'**accession sociale sécurisée** avec 32 logements du 2 au 5 pièces : prix plafonnés, sécurisation, tva réduite, aides complémentaires de la ville... Des villas en triplex ont également été construites.



La résidence a été livrée en 2017.

➔ slci-promotion.com

C'EST A VOUS :

Cette lettre d'information est la vôtre. Vous souhaitez diffuser une actualité ou une photo de chantier? Faire connaître une association ? Envoyez toutes vos idées et suggestions au service communication:

➔ contact@slci-groupe.com



SLCI 169 av. Jean Jaurès 69007 Lyon.
Directeur de publication : Pierre Bonnet -
Rédacteurs : Emmanuel Augerd, Adeline Simon.
Crédits Photos: SLCI, CIBFCA, Renaud Araud. Imprimeur : Semoun. Tirage : 500 exemplaires. Hiver 2019