

LA  
100<sup>e</sup>

SAFAR  
23-25 rue de Berri  
75008 Paris  
Tél. 01 58 05 40 00

E-mail :  
gerance@safar.fr  
copropriete@safar.fr

www.safar.fr

SAFAR  
ADMINISTRATEUR DE BIENS

Pour le 100<sup>e</sup> numéro de votre lettre d'information, nous avons rencontré Olivier Safar<sup>1</sup>, Patrick Safar<sup>2</sup> et Fabrice Borocco<sup>3</sup>. Entretien à trois voix au sujet du cabinet Safar.

**Au passé, au présent et au futur...**

#### L'INTERVIEW

“ Avec ce 100<sup>e</sup> numéro, nous fêtons les 25 ans de votre lettre d'information. Safar, c'est donc une longue histoire ?

**Olivier Safar :** Oui, une très longue histoire, bien plus encore que ces 25 ans. Ça commence en 1966 à Paris. Mon père, pied noir d'Algérie, est venu s'installer pour faire le métier qu'il exerçait à Alger. Déjà à la fois de la gestion, de la transaction et de la copropriété.

**Et c'est resté une affaire familiale...**

**Patrick Safar :** En effet, puisqu'avec Olivier nous avons racheté l'entreprise début 94.

**OS :** C'était la volonté de mon père que nous travaillions ensemble. Et Fabrice a commencé dès le début avec nous. Je l'ai rencontré à la fac de droit et mon père l'avait embauché.

**Quelles ont été les grandes dates qui ont marqué l'histoire de Safar ?**

**OS :** Depuis que nous dirigeons l'entreprise, il y a bien sûr le rachat de différents cabinets qui ont changé la taille de l'entreprise, comme ceux de Gescofim-Finorgest et de Cadot Beauplet en 2006.

**Fabrice Borocco :** Avec le passage en 2010 du 12 au 49 avenue de la Grande Armée, nous avons pris aussi une autre dimension.

**PS :** Idem avec la création du département de gestion des grands ensembles immobiliers ou immeubles de grande hauteur, en 2009. Dans la même année, deux immeubles de grande taille nous ont fait confiance. Aujourd'hui, le cabinet Safar c'est plutôt des petites et des moyennes copropriétés de 40 à 45 lots. Mais c'est aussi à l'opposé 24 grands ensembles, donc la plus grande copropriété de Paris, 1 060 logements, 23 cages d'escalier, 12 gardiens.

**OS :** Le vrai premier grand changement a aussi concerné la partie informatisation. Nous avons eu notre première adresse email en 97 et le premier site extranet en 99, bien avant que la loi Alur ne le rende obligatoire.

**Cette histoire très familiale se traduit par des valeurs spécifiques ?**

**FB :** Cette dimension familiale se traduit par une proximité entre la direction et les colla-



borateurs, une bienveillance envers tout le monde, une grande proximité.

**PS :** Notre clientèle est très attachée à la relation humaine de chacun de nos collaborateurs vis-à-vis d'elle.

**OS :** Exercer nos trois métiers en même temps est aussi très important parce qu'on considère que les mêmes clients peuvent avoir besoin qu'on gère leur bien, qu'on soit syndic de l'immeuble où ils habitent, qu'on leur loue leur bien ou qu'on le vende. Le même métier de gestion et de comptes tiers même avec des gens spécialisés dans différents métiers.

**PS :** Nous sommes réputés pour avoir la compétence sur de multiples sujets. Le savoir-faire, on l'a. Le faire savoir est un peu plus compliqué.

**FB :** J'ai tendance à dire que le syndic est un médecin généraliste qui a des spécialistes autour de lui. Il doit avoir une vision globale de toute la gestion d'un immeuble.

**PS :** Je dirais même qu'il peut parfois s'apparenter à un médecin urgentiste.

**OS :** Dans notre métier, il y a de la gestion, de la comptabilité, du technique mais aussi une quatrième dimension : le côté psychologique. Le syndic est le psychologue de la copropriété.

**FB :** Il faut être un peu caméléon, savoir s'adapter en fonction des gens. En face du cabinet Safar, il y a 100 000 personnes, la taille d'une ville comme Nancy.

**Et en interne, les valeurs se traduisent comment ?**

**PS :** Notre souhait est de partager nos connaissances. La formation c'est plus qu'un

> Suite au verso

## AU NOM DE LA LOI

### 13 décembre 2000

**Loi SRU, relative à la solidarité et au renouvellement urbains.**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, les communes qui n'atteignent pas le seuil de 20% de logements locatifs sociaux doivent à la fois payer une contribution et s'engager dans un plan de rattrapage pour tendre vers l'objectif de mixité sociale.

### 1<sup>er</sup> août 2003

**Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.**

La loi prévoit un programme de reconstruction urbaine sur cinq ans : construction de 200 000 logements locatifs sociaux, 200 000 réhabilitations ou reconstructions lourdes, 150 à 200 000 démolitions de logements vétustes.

### 16 juillet 2006

**Loi relative à l'engagement national pour le logement, dite loi ENL.**

Elle définit les conditions de vente aux locataires d'HLM de leur logement.

## 5 mars 2007

Loi DALO instituant le droit au logement opposable.

## 25 mars 2009

Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Elle réforme le 1% logement en lui attribuant deux nouvelles missions : la rénovation urbaine et l'amélioration de l'habitat.

## 24 mars 2014

Loi ALUR pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Dans son volet sur le logement social, la loi institue notamment un système partagé de gestion de la demande de logement de la part des ménages DALO.

## 23 novembre 2018

Loi ELAN portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Elle vise à construire plus, mieux et moins cher et à faire évoluer le logement social.

## 24 août 2021

Loi Climat et Résilience portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement.

Cette loi est issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat.

### > Suite du recto

accompagnement humain, c'est du vrai coaching de vie. Notre plus grande satisfaction à tous les trois, c'est de voir les évolutions de certains collaborateurs partis ailleurs. Il y a aussi chez nous la possibilité très nette d'évoluer.

**OS:** Notre réflexion est globale, il y a donc des formations généralistes. La prochaine portera sur le plan pluriannuel de travaux et rassemblera tous les gestionnaires en même temps.

**D'après vous, qu'est-ce qui caractérise le plus l'évolution de votre métier ces dernières années ?**

**OS:** Il y a eu beaucoup de nouveautés, beaucoup de textes arrivés en même temps, plus qu'avant, une accélération des différentes obligations, c'est pour ça que nous passons beaucoup de temps en pédagogie, en explications.

**FB:** Je soulignerais aussi la complexification de nos métiers liés à cette multiplication des règlements et aussi à la digitalisation.

**OS:** Nous devons nous adapter à la demande de nos clients, aux nouveautés, aux nouveaux textes, aux nouvelles façons de faire. Nous devons les accompagner, anticiper un peu les choses, faire comprendre quels sont les enjeux des nouveaux textes et des nouvelles lois.

**Et cette notion d'anticipation est donc étroitement liée au futur de l'entreprise ?**

**PS:** La copropriété doit se prendre en main et planifier sur le moyen terme et long terme. Ce sont des engagements irrévocables. Dans ce contexte, nous devons apporter plus de services à nos clients.

**FB:** Il nous faut apporter plus que jamais une dimension humaine à toutes nos activités, tout en étant très à la pointe du digital. On regarde ce qui se passe. Il y a des éditeurs de logiciels qui proposent des solutions qui seraient adaptées à nos métiers. Ce sont des perspectives à court terme ou moyen terme.

**OS:** L'intégration de l'intelligence artificielle et le renforcement de la digitalisation dans nos métiers vont nous permettre d'améliorer certaines tâches répétitives qui n'ont aucun intérêt, d'intégrer cette solution pour gagner du temps pour les comptes-rendus de conseil syndical. Notre perspective, c'est de nous développer, mais pas trop. Soyons réalistes, on ne va pas aller s'installer à l'autre bout de la France. Nous voulons offrir de meilleurs services à nos clients de Paris et de la région parisienne, améliorer notre productivité, élever le niveau de la formation en interne. ■

1. Olivier Safar - 2. Patrick Safar  
3. Fabrice Borocco

”

### REPÈRES

## A chaque ministre son dispositif

1999

### Loi Besson

Déduction de 26 % sur les revenus fonciers imposables pendant les 6 premières années de location.

1999

### La loi Demessine

Réduction d'impôts jusqu'à 25 000 euros, répartie sur 6 à 7 ans.

2003

### Loi de Robien

Amortissement jusqu'à 65 % maximum du montant de l'investissement sur 15 ans.

2006

### Loi de Robien recentré

Amortissement de 50 % au maximum du prix d'acquisition du bien sur 9 ans.

2006

### Loi Borloo

Amortissement du logement, soumis à la TVA immobilière, à hauteur de 65 % du prix d'acquisition au bout de 15 ans.

2009

### Loi Censi-Bouvard

Réduction d'impôt égale à 11 % du coût de l'opération répartie sur 9 ans, ainsi que de la récupération de la TVA (20 %) appliquée sur le prix d'achat.

2009

### Loi Scellier

Réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 25 % du montant de l'investissement, répartie sur 9 ans.

2013

### Loi Duflot

Réduction d'impôt de 18 % du montant total du logement neuf, dans la limite de 300 000 euros, répartie sur 9 ans.

2014

### Loi Pinel

Réduction d'impôt de 12 %, 18 % ou 21 %, soit un maximum de 63 000 euros pour un bien de 300 000 euros, avec un engagement de location d'une durée de 12 ans..

2017

### La loi Cosse

Dispositif d'investissement locatif dans l'ancien, permettant de défiscaliser jusqu'à 85 % des revenus locatifs.

2019

### Loi Denormandie

Réduction d'impôt allant jusqu'à 21 % du montant de l'investissement, dans la limite de 300 000 euros.

## 1999 en chiffres

595 000  
logements  
vendus

Prix moyen au m<sup>2</sup>  
à Paris :  
16 975 francs,  
soit **3 867 €**

Arrondissement  
le plus cher, le 6<sup>e</sup> :  
27 252 francs,  
soit **6 209 €**





ACTU

SAFAR  
23-25 rue de Berri  
75008 Paris  
Tél. 01 58 05 40 00

E-mail :  
gerance@safar.fr  
copropriete@safar.fr

www.safar.fr

**S A F A R**  
ADMINISTRATEUR DE BIENS

Alors que la fin de l'année 2023 s'est terminée par un constat d'immobilisme pour le marché de l'immobilier, 2024 se conclut sous de meilleurs auspices. Les données enregistrées ces derniers mois dessinent une légère reprise, soutenue par une baisse des taux qui devrait se confirmer en 2025, facilitant l'accès au crédit. Par ailleurs, le secteur du logement dispose désormais d'une ministre de pleine exercice, Madame Valérie Létard, en charge également de la réunion urbaine. Une interlocutrice aux pouvoirs plus étendus pour les professionnels, même si les aléas politiques du moment laissent la place à des changements potentiels rapides.

**En attendant de savoir si cet élan se poursuit, nous vous souhaitons une excellente année 2025.**

#### TRANSACTION

## Baisse des taux et reprise du marché. Enfin de bonnes nouvelles pour l'immobilier

### Le juste prix

Dans le cadre d'un marché immobilier qui connaît un léger rebond, mais reste toujours sous tension, et face à des acheteurs de plus en plus avertis, déterminer le juste prix d'un bien est gage d'une vente plus rapide.

Comme en matière de gestion locative (voir l'article du verso), l'expertise d'un professionnel fera la différence. Il saura précisément estimer la valeur d'un bien en fonction de sa situation, de son état, de ses extensions, de la concurrence, sans en référer nécessairement à un prix moyen au m<sup>2</sup> qui n'a pas toujours grand sens.

Il pourra s'appuyer sur son fichier clients, intégrant des informations sur leurs capacités qui circonscrivent l'effort financier susceptible d'être fait. ■



On les guettait. Elles étaient attendues. Les voici enfin arrivées, les premières bonnes nouvelles concernaient la santé du marché de l'immobilier. Car depuis quelques mois, plusieurs signaux laissent penser que la crise sera peut-être bientôt derrière nous.

### Des crédits plus hauts, des taux plus bas

Les Jeux Olympiques n'ont pas été les seuls pourvoyeurs de sourires durant l'été. Les chiffres concernant le volume des crédits à l'habitat, dévoilés par la Banque de France au début de l'automne, étaient eux aussi porteurs d'optimisme. A 11,3 milliards d'euros en juillet, ils atteignaient leur plus haut niveau depuis mai 2023, très au-dessus du plancher des 6,9 milliards d'euros de mars 2024. La décision prise par la Banque Centrale Européenne (BCE) d'abaisser ses taux directeurs n'est pas étrangère à ce résultat. Le 17 octobre dernier, ils s'établissaient à seulement 3,25 %, en retrait de 0,25 point. La nécessité de relancer la croissance économique, en voie de fort ralentissement, peut augurer une amplification du mouvement.

Après des mois, voire des années de hausse dans un environ inflationniste tendu, le crédit devient moins cher

avec une inflation désormais inférieure à 2 %. Il en résulte une attitude plus constructive des banques qui avaient jusqu'alors fermé le robinet du crédit.

### Une timide remontée des prix au mètre carré

Autre bonne nouvelle, les prix au mètre carré semblent repartir à la hausse, même si cette situation n'est pas générale à l'ensemble du territoire. C'est le cas dans plusieurs grandes villes, dont Paris, qui voient le marché de l'ancien reprendre timidement des couleurs. Là encore, le recul de l'inflation n'y est pas pour rien. Conjugué à une augmentation des salaires dans de nombreux secteurs, il induit une augmentation, certes modeste, du pouvoir d'achat immobilier.



### Des logements à la vente de plus en plus visités

Si pour l'année 2024 le volume global des transactions devrait à nouveau être faible, proche de 800 000, là encore un regain d'activité constaté sur le

> Suite au verso

## > Suite du recto

terrain laisse espérer en des jours meilleurs. Chez de nombreux professionnels, l'été fut ensoleillé avec un nombre de visites croissant, plus de compromis signés et des offres qui se concrétisent plus souvent en transactions effectives.

À noter le succès inattendu des passoires thermiques dont les ventes s'effectuent presque deux fois plus vite que les biens mieux classés. Elles offrent une décote qui séduit des primo-accédants qui s'engageront plus tard dans la rénovation énergétique. Des primo-accédants particulièrement choyés par les banques puisqu'ils représentent près de la moitié des emprunteurs.

En revanche, le marché de la location reste difficile, notamment à Paris, particulièrement pour les grands appartements. ■

## COPROPRIÉTÉ

# Envoi en LRE, une voie de bon sens

Avec l'article 38 de la Loi du 9 avril 2024, l'envoi des courriers en Lettre Recommandée Électronique (LRE) par les syndicats est devenu la règle, l'envoi postal devenant l'exception.

Si un copropriétaire souhaite continuer à recevoir les notifications et mises en demeure par voie postale, il doit en informer explicitement son syndic par LRAR ou par LRE (envoyer un simple mail n'est pas recevable). S'il ignore une notification par LRE, celle-ci est considérée comme lui ayant été signifiée. Il ne pourra pas contester la tenue d'une assemblée générale, au motif qu'il n'aurait pas été averti au moins 21 jours avant la date de la réunion.

Au cabinet Safar, nous appliquons pleinement cette nouvelle loi notamment pour l'envoi des convocations aux assemblées générales. Elle est gage de modernisation, de rapidité, de sécurité, d'économies substantielles pour une copropriété, de respect de l'environnement par un usage limité du papier et des transports postaux. Vous pouvez, bien sûr, nous indiquer votre préférence pour l'envoi postal dans votre espace personnel de notre Intranet. ■

## PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

# Gestion locative Sachez sur qui compter

Sélection du bon locataire, perception des loyers, maintenance du bien, règlement de litiges éventuels... La gestion locative nécessite de multiples compétences et ne s'improvise pas. Autant de raisons de la confier à un professionnel qui en maîtrise toutes les subtilités.

## La maîtrise d'un environnement juridique et réglementaire complexe

Ces dernières années, l'environnement réglementaire et légal de l'immobilier n'a cessé de se complexifier, n'épargnant pas le domaine de la location. Un particulier ne dispose pas du temps et des connaissances pour y faire face. En confiant votre gestion locative à un professionnel, vous avez l'assurance que les démarches administratives seront effectuées comme il se doit et que les lois et règlements seront respectés. La garantie de ne pas se retrouver en infraction et de devoir en payer les conséquences, au propre comme au figuré.

## La connaissance du marché pour optimiser votre investissement

L'un des principaux atouts d'un professionnel repose sur son ancrage local. Il en résulte une connaissance pointue du secteur, notamment celle des prix du marché locatif. Votre bien sera donc loué au bon tarif, en vous garantissant le meilleur rendement locatif. De plus, cette expertise locale et l'utilisation d'outils performants et adaptés réduisent la probabilité de vacance de votre bien.

## L'absence de stress et de soucis

Mais au-delà de ces avantages induits, la principale raison de confier la gestion locative de votre bien à un professionnel réside dans la sérénité et dans l'absence de stress qui en découlent. Tout est pris en charge. Vous pouvez vous reposer sur lui les yeux fermés et profiter pleinement de votre investissement. ■



23-25 rue de Berri, 75008 Paris  
Tél. 01 58 05 40 00

E-mail : gerance@safar.fr / copropriete@safar.fr  
**Olivier SAFAR** - olivier.safar@safar.fr  
**Patrick SAFAR** - patrick.safar@safar.fr

**GESCOFIM - FINORGEST**  
23-25, rue de Berri  
75008 Paris  
Tél. 01 58 05 40 00

**CADOT BEAUPLET-MARLIER**  
98, avenue Pasteur. 93260 Les Lilas  
T. 01 48 45 88 62

**CADOT BEAUPLET-MARLIER**  
**AGENCE AULNAY**  
28, avenue Dumont.  
93600 Aulnay-sous-Bois  
T. 01 43 32 87 71 – T. 01 43 32 87 74

**GESCOFIM - FINORGEST**  
**AGENCE D'AULNAY**  
28, avenue Dumont.  
93600 Aulnay-sous-Bois  
T. 01 43 32 87 71 – T. 01 43 32 87 74

**LA RÉGIE PARISIENNE DE L'IMMOBILIER**  
23/25 rue de Berri. 75008 PARIS  
T. 01 58 05 40 00