



## EDITO

**L**e marché de l'immobilier n'a pas été épargné par la pandémie qui sévit partout dans le monde. Au-delà de ce phénomène bouleversant qui génère de multiples inquiétudes et surtout bien des incertitudes, on relève, à la lumière du volume des transactions enregistrées post confinement, l'indéfectible attachement des Français pour la pierre. En réponse à un besoin de davantage d'espace, ces derniers manifestent, notamment, un vif intérêt pour les biens situés hors des grands centres urbains. Plus encore, la crise sanitaire est, semble-t-il, synonyme de prise de conscience sur le front de l'écologie. Ainsi, beaucoup de Français souhaitent, aujourd'hui, œuvrer pour protéger la nature mais également réaliser des économies.

Dans ce numéro, nous faisons donc le point sur un emprunt particulièrement intéressant pour les projets de rénovation durable s'appliquant à un bâtiment en copropriété : l'Eco-PTZ collectif qui permet de financer de nombreux axes d'amélioration énergétique. En optant pour un logement plus vert, vous agissez à deux niveaux : vous préservez, d'une part l'environnement et, d'autre part, vous apportez une valeur supplémentaire à votre bien, ce qui n'est pas négligeable dans le contexte d'une future vente.

Il existe, en réalité, plusieurs types d'aides pour réduire les déperditions énergétiques ou « verdir » un bien (appartement ou maison). Pour vous aider à trouver le financement le mieux adapté à votre profil et à votre bien, l'ANIL (l'Agence nationale pour l'information sur le logement) a créé un site très pratique qui recense les différents dispositifs.

Par ailleurs, nous avons choisi de consacrer notre dossier à la réforme du droit à la copropriété : un chantier d'une ampleur considérable qui modifie de façon significative la gestion de cette dernière.

## SOMMAIRE

- P. 1 Édito
- P. 2 Les tendances du marché face à la crise sanitaire
- P. 3 Le souhait des Français de s'éloigner des grandes métropoles : vers un exode rural ?
- P. 4-5 Dossier : Réforme du droit à la copropriété
- P. 6 L'Eco-PTZ copropriété : un dispositif pour réduire la facture énergétique
- P. 7 Un nouvel outil mis en place par l'ANIL recense les aides énergétiques



# LES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER FACE À LA CRISE SANITAIRE

Frappé de plein fouet par la pandémie de coronavirus qui a engendré un confinement général du pays, le marché de l'immobilier a démontré dès le post confinement qu'il avait les ressources nécessaires pour rebondir. Très légitimement, les acteurs du secteur se posent, toutefois, de multiples questions quant à l'avenir de la pierre.



Compte tenu des taux d'intérêt très bas des crédits immobiliers et d'une certaine stabilisation des prix des biens proposés à la vente, le marché immobilier était amené à connaître une belle évolution pour l'année 2020. Evidemment, les mesures de confinement ont grippé l'ensemble du secteur : visites des biens annulées, signatures d'actes de vente bien souvent reportées, délais de traitement des demandes de prêt considérablement plus longs... Néanmoins, si l'on regarde les chiffres de plus près, malgré un nombre d'opérations immobilières réalisées très élevé (1 068 000 de février 2019 à février 2020), on notait déjà, en début d'année, un recul des transactions. Un recul qui était donc antérieur au confinement.

À l'heure actuelle, qu'en est-il concrètement, et quel est le scénario à privilégier ? En réalité, il semblerait que le marché immobilier ait pris un nouveau départ, en dépit d'une évolution négative en juillet 2020 du volume des transactions, en l'occurrence - 1,2 % (c'est une première depuis 5 ans). Certes, si la reprise des transactions quasi immédiate résulte des actions initiées avant la pandémie, l'attrait des Français pour la pierre est devenu plus fort encore. Les raisons sont d'ordre divers : envie d'un logement à soi et conforme à ses aspirations, sécuriser ses économies, mettre à profit un apport suite aux économies réalisées lors du confinement, bénéficier d'un complément de revenus dans le cadre d'un bien loué... Il n'en reste pas moins que nous demeurons dans une période d'incertitude. Par conséquent, en cas de nouvelles turbulences et, plus précisément, d'une récession future, le secteur immobilier ne serait probablement pas à l'abri d'un autre essoufflement.

**“ En cas de nouvelles turbulences, le secteur immobilier ne serait probablement pas à l'abri d'un autre essoufflement. ”**

## REMARQUE



On relève une hausse constante et significative des prix dans l'ancien, surtout dans les grandes villes. Une tendance qui s'étend aussi aux biens neufs. L'explication des experts : la chute de l'activité a engendré une raréfaction de l'offre. En quelque sorte, une aubaine pour les vendeurs face à des acheteurs qui négocient moins les prix.

## LE RÔLE DES BANQUES



Plus de 80 % des personnes interrogées (aussi bien des vendeurs que de potentiels acheteurs ou des investisseurs) craignent que les organismes bancaires fassent preuve de davantage d'exigence dans l'octroi des crédits immobiliers. Et c'est effectivement le cas !

Sauf que les conditions se sont durcies un peu avant la pandémie. La principale raison : le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) a demandé, d'une part, aux organismes financiers d'être attentifs au fait que le taux d'endettement des ménages ne dépasse pas 33 % et, d'autre part, de ne plus proposer de crédits immobiliers supérieurs à 25 ans. Concrètement, il s'en est suivi de nombreux refus pour les foyers les plus modestes et pour les jeunes primo-accédants. Pour les indépendants tout comme pour les professions libérales qui enregistrent une baisse de leur chiffre d'affaires, l'accès au crédit immobilier risque également d'être restreint.

La bonne nouvelle : si l'on s'en réfère aux données de la Banque de France, les taux de crédit immobilier, malgré une hausse constante au cours du premier semestre 2020, devraient se maintenir sous la barre des 2 %.

## À NOTER

Bon nombre d'établissements bancaires ont fait le choix de se montrer encore plus vigilants en ce qui concerne l'accès aux prêts immobiliers pour les demandeurs qui exercent une activité dans un secteur évalué à risque dans le contexte actuel : l'hôtellerie, la restauration, le tourisme, la culture...

# LE SOUHAIT DES FRANÇAIS DE S'ÉLOIGNER DES GRANDES MÉTROPOLLES : VERS UN EXODE RURAL ?

*L'épidémie de coronavirus, une situation totalement hors norme, a chamboulé de façon brutale la vie quotidienne mais aussi le fonctionnement traditionnel des pays touchés. Elle a dans de multiples domaines exacerbé des tendances émergentes. Ainsi, le confinement imposé par le gouvernement a réveillé ou affirmé le désir de nombreux urbains de quitter la ville.*



## UN PHÉNOMÈNE EN CONSTANTE PROGRESSION

Depuis le milieu des années 70, le retour à la campagne est devenu une réalité pour 4,5 millions de Français jusqu'alors citadins. Une migration qui a permis à certains départements à faible densité comme la Haute Loire, de retrouver leur population alors à leur apogée du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle.

Par ailleurs, cette année, 46 % des Parisiens (et 84 % des cadres) ont manifesté le désir de quitter la capitale et plus précisément les quartiers les plus chers (1<sup>er</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements), dont les deux tiers des actuels occupants font partie des plus motivés à déménager. Concrètement, depuis presque 10 ans, la capitale se dépeuple en moyenne de 12 000 habitants chaque année !

## POURQUOI LA VILLE PEINE À SÉDUIRE ?

Dans les métropoles, pendant le confinement, les limites, les contraintes et la forte densité ont rapidement posé problème à leurs habitants. Le besoin d'espace, de verdure et d'air frais, voire d'isolement, est devenu primordial pour des citadins qui, bien que conscients des inconvénients liés à la vie urbaine, s'en accommodaient plus ou moins bien. La crise sanitaire et son confinement ont simplement fait office de déclic.

## LA NÉCESSAIRE MUTATION DES CAMPAGNES

Partir pour un lieu de vie plus agréable est certes très tentant ! Cependant, l'activité professionnelle ne peut tout simplement être évincée de l'équation. Il ne s'agit pas, en effet, d'oublier que les métropoles sont généralement synonymes de pôles économiques attractifs et, par conséquent, d'emplois. Le développement des campagnes métropolitaines situées à proximité des grandes villes est, quant à lui, le fruit de l'adaptation des entreprises à ces nouveaux modes de vie. Des méthodes de travail peu exploitées se développent peu à peu : les espaces de coworking (existant bien avant la crise sanitaire) et surtout le télétravail qui a pris une ampleur inattendue en raison du confinement.

## FOCUS



**Le télétravail fait office de révolution : 25 % des salariés sont passés à cette organisation, permettant aux entreprises et aux administrations d'éviter un arrêt total. Si la majorité des Français étaient au départ réticents, ils sont à présent un quart à souhaiter pouvoir continuer leur activité professionnelle en tant que télétravailleur, de manière régulière ou ponctuelle.**



## LES CHIFFRES

Les chiffres du secteur immobilier confirment cet engouement pour la campagne et ses avantages : à présent, plus de la moitié des recherches de logement concernent des maisons, idéalement agrémentées d'une piscine ou d'un jardin, en accord avec ce besoin d'espace et d'isolement nécessaires à la préservation d'une vie de famille de qualité. À contrario, la demande d'appartements a baissé. Néanmoins, acheteurs et vendeurs posent une condition : ils ne veulent pas trop s'éloigner de leur ancien domicile. Si le désir de quitter la ville s'est davantage fait ressentir durant le confinement, franchir le cap est synonyme de véritable bouleversement pour une famille. Passer du rêve à la réalité suppose de repenser son mode de vie dans son intégralité et, par conséquent, demeurer à proximité de son ancien lieu de vie permet de garder certains repères et certaines structures. Si le regain d'intérêt pour les biens situés dans les zones jusque-là délaissées se concrétise par un achat, les prix risquent alors de grimper. Faut-il, toutefois, que les banques accordent les crédits immobiliers nécessaires...

# RÉFORME DU DROIT À LA COPROPRIÉTÉ



*S'il est une réforme qui était particulièrement attendue par les copropriétaires, c'est bien celle du droit de la copropriété des immeubles bâtis. En effet, cette dernière, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020, permet de dépoussiérer une loi datant de 1965 qui régissait jusqu'à présent le statut de la copropriété. Initialement prévue pour moderniser, clarifier et simplifier cette gestion, sa mise en place a été perturbée par l'actuelle crise sanitaire. En outre, la Covid-19 est également à l'origine de mesures visant à compléter l'arsenal des 42 ordonnances initiales.*

## UN CHANTIER D'ENVERGURE

L'ampleur de la tâche a mobilisé :

- le ministère de la Justice et celui du Logement ;
- le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière qui représente la profession immobilière ;
- les associations de copropriétaires.

### BON À SAVOIR

*La crise sanitaire a empêché la ratification de l'ordonnance par le Parlement. Ce contretemps n'est pas sans conséquences : d'une part, les sénateurs et les députés restent en droit d'apporter des modifications au texte. Cette éventualité pourrait engendrer des erreurs s'il n'y a pas une version unique de la réforme. D'autre part, certains points nécessitent encore d'être débattus. C'est le cas, par exemple, de l'obligation d'établir un plan pluriannuel de travaux sur 10 ans pour les copropriétés de 15 ans et plus. Or, pour le moment, ce sujet est toujours en attente de vote ou de modifications.*

## UN CONSEIL SYNDICAL RENFORCÉ...

La ténacité de l'association des responsables de copropriété (ARC) a porté ses fruits : le conseil syndical dispose, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2020, de nouvelles prérogatives. Véritable soutien en termes de gouvernance de l'assemblée générale des copropriétaires, il n'est toutefois plus question de lui conférer davantage de pouvoir et de lui permettre de fonctionner à l'instar d'un conseil d'administration. Aussi, les travaux de rénovation énergétiques ou d'amélioration, l'approbation des comptes et la fixation du budget prévisionnel ne sont pas concernés.

L'assemblée générale peut à présent déléguer à la majorité absolue de nouvelles missions au conseil syndical, composé d'au moins 3 personnes. Concrètement, les affaires courantes, c'est-à-dire les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité physique de ses occupants (l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965), peuvent être traitées par le conseil syndical sans attendre une réunion de l'assemblée générale. Celui-ci a également autorité pour demander le paiement immédiat des charges de copropriété en cas d'impayés.

## ...MAIS MAÎTRISÉ



Le législateur a également pris soin de placer des garde-fous :

- la délégation est limitée dans le temps (2 ans maximum renouvelable) ;

en cas de travaux, un budget spécifique est alloué et des plafonds de dépenses définis ;

chaque membre du conseil syndical doit souscrire une assurance de responsabilité civile ;

si le syndic tarde à transmettre des documents, le conseil peut réclamer des pénalités par jour de retard ;

en cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut dorénavant être mandaté pour engager une action en justice pour obtenir réparation.

## REMARQUE



*Si cette mesure est considérée par l'ensemble des acteurs comme l'une des avancées principales dans la gestion des copropriétés, certains pointent du doigt le risque accru de désintéressement de la part des copropriétaires qui pourraient être tentés de déléguer au conseil syndical la quasi-totalité des décisions.*

## UNE TRANSITION FACILITÉE



Tous les 3 ans, la loi ALUR prévoyait la mise en concurrence du syndic. Afin de palier à l'abandon de la gestion administrative et financière jusqu'à la prise en fonction du nouveau syndic, le syndic sortant est obligé d'assurer ses fonctions au moins jusqu'au lendemain de la fin de sa mission. Il est, en outre, tenu de communiquer le PV de la dernière AG aux copropriétaires et remettre l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble à son successeur.

## À NOTER

**Le tarif de l'état daté plafonné à 380 €.**

*L'état daté est un document indispensable à la vente d'un bien en copropriété. Il informe le nouveau propriétaire du montant prévisionnel de ses charges et valide la situation financière de l'acquéreur vis-à-vis de la copropriété en précisant :*

- *les sommes restant dues par le vendeur ;*
- *celles dont le syndicat pourraient être débiteur (avances de trésorerie par exemple) ;*
- *celles pouvant incombées au nouveau copropriétaire ;*
- *Le plafonnement des honoraires du syndic concernant les actes de recouvrement est, par contre, toujours en attente des textes réglementaires.*

## UN RÉGIME DE GESTION ALLÉGÉ POUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS

La volonté de simplifier les règles pour ces structures composées de moins de 5 lots ou ayant un budget prévisionnel inférieur à 15 000 € rend leur gestion plus souple tout en garantissant un cadre professionnel. Ces petites copropriétés non plus obligation de constituer en plus du syndicat un conseil syndical ou de tenir une comptabilité en partie double.

## FACILITER LES PRISES DE DÉCISION EN ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'une des raisons évoquées au fort taux d'absentéisme lors des AG est la complexité du processus de décision. Aussi, l'ordonnance modifie la majorité requise pour la validation de certaines résolutions. À ce titre, si la majorité absolue (50 % des voix plus une de l'ensemble des copropriétaires présents ou non à l'AG) n'est pas atteinte mais qu'au moins un tiers des voix a voté pour un projet, un second vote est organisé, fondé sur la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'AG.

## DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DÉMATÉRIALISÉES

En outre, face au confinement et à l'interdiction des rassemblements de plus de 10 personnes en lieu public imposé par la crise sanitaire, l'ordonnance du 20 mai 2020 facilite les modalités du vote par correspondance : bien que prévues par la loi ELAN, elles étaient en attente du décret d'application. Chaque copropriétaire peut, désormais, participer aux AG par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant son identification. Enfin, le vote par correspondance est autorisé si la visioconférence est impossible. En autorisant l'envoi au préalable des consignes de vote au syndic, le législateur favorise le taux de participation à la prise de décision en AG.

“ **Chaque copropriétaire peut, désormais, participer aux AG par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant son identification. Enfin, le vote par correspondance est autorisé si la visioconférence est impossible.** ”

# L'ECO-PTZ COPROPRIÉTÉ : UN DISPOSITIF POUR RÉDUIRE LA FACTURE ÉNERGÉTIQUE

L'Eco-PTZ copropriété, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2021, est un prêt collectif sans intérêt pouvant être souscrit par le syndicat des copropriétaires pour le compte des copropriétaires qui souhaitent en bénéficier. L'objectif : financer des travaux de rénovation qui optimisent la performance énergétique des parties et équipements communs d'un bâtiment en copropriété.

## QUELLES CONDITIONS D'ATTRIBUTION ?

L'Eco-PTZ copropriété est octroyé sans conditions de ressources. Concrètement, il peut s'appliquer aux logements dont la construction est achevée depuis au moins plus de deux ans et occupés à titre de résidence principale par le propriétaire lui-même ou par un locataire. À noter que lesdits logements ne peuvent, toutefois, avoir bénéficié au préalable d'un Eco-PTZ individuel. Ce prêt collectif est un dispositif très réglementé. Par conséquent, les travaux engagés doivent relever d'une action simple visant l'amélioration de la performance énergétique (isolation thermique des toitures, des murs donnant sur l'extérieur à hauteur d'au moins 50 % des surfaces, des parois vitrées, isolation des planchers bas, installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable...), ou permettre de parvenir à un seuil de performance énergétique globale minimum du bâtiment, ou encore réhabiliter un système d'assainissement non collectif ne nécessitant pas de consommation d'énergie.

**Le montant maximum attribué par l'organisme prêteur est compris entre 7 000 et 30 000 € par logement concerné, selon le type de travaux réalisés :**

- 7 000 € pour une action simple d'isolation des parois vitrées ;
- 15 000 € pour une autre action simple de travaux ;
- 25 000 € pour deux actions de travaux ;
- 30 000 € pour trois actions de travaux ou plus ;
- 30 000 € pour des travaux de performance énergétique globale ;
- 10 000 € pour la réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif.

**La durée maximale de remboursement de l'Eco-PTZ copropriété est de 15 ans.**

## REMARQUE



Les travaux s'inscrivant dans le cadre de l'Eco-PTZ collectif doivent obligatoirement être réalisés par un professionnel disposant du label RGE (reconnu garant de l'environnement).

## LES POINTS CLÉS DES DÉMARCHES DU DISPOSITIF

La nature des travaux de rénovation énergétique ainsi que le recours à l'Eco-PTZ copropriété sont, bien sûr, votés en assemblée générale, à l'instar de la validation de l'offre de prêt.

Pour permettre à l'organisme bancaire d'étudier sa demande de prêt collectif, le syndicat des copropriétaires est tenu de présenter un certain nombre de documents : date de construction du bâtiment, procès verbal de l'assemblée générale des copropriétaires ayant voté la réalisation des travaux, nombre de copropriétaires souscrivant un Eco-PTZ collectif, nombre de logements de la copropriété faisant l'objet de travaux de rénovation énergétique, détail et devis des différents travaux votés, certification RGE des professionnels choisis.

## REPÈRES



- Le syndicat des copropriétaires dispose de 3 ans pour faire réaliser les travaux à compter de la date d'émission du contrat de prêt (les factures doivent être fournies à l'organisme prêteur).
- L'échéance du prêt est prélevée trimestriellement sur le compte du syndicat de copropriété.
- Chaque copropriétaire est libre de souscrire ou non un Eco-PTZ collectif.
- En cas d'impayés, il n'y a pas de solidarité entre les copropriétaires.
- Chaque copropriétaire, dans un délai de 5 ans après l'émission de l'Eco-PTZ collectif, peut faire une demande d'Eco-PTZ individuel complémentaire pour financer des travaux supplémentaires à ceux effectués par la copropriété.
- Pour un même logement, le montant total cumulé entre l'Eco-PTZ collectif et l'Eco-PTZ individuel complémentaire ne doit pas dépasser 30 000 €.

# UN NOUVEL OUTIL MIS EN PLACE PAR L'ANIL RECENSE LES AIDES ÉNERGÉTIQUES

Face à l'émergence des nouveaux enjeux (la disparition de la couche d'ozone, la menace de la biodiversité, les changements climatiques), la politique environnementale n'a cessé de s'élargir au cours des dernières décennies. Dans le secteur du logement, l'Etat a instauré une multitude d'aides financières destinées à l'amélioration énergétique des habitats. Parallèlement, des dispositifs locaux peuvent compléter le financement de ces travaux. L'ANIL dresse l'inventaire de ces programmes.

## SOUTENIR LES PROJETS POUR GAGNER EN CONFORT ET RÉDUIRE LES FACTURES D'ÉNERGIE



De récents sondages démontrent qu'un quart des Français interrogés envisagent d'investir dans la rénovation énergétique de leur logement. Paradoxalement, alors que de nombreuses aides existent, le principal frein qui empêche ou retarde la concrétisation de ces projets est généralement d'ordre financier. Aussi, l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) vient de mettre en ligne un outil recensant l'ensemble des financements auxquels les propriétaires peuvent prétendre.

Si les subventions nationales (Crédit d'impôt pour la transition énergétique ou CITE, les nombreuses aides de l'Agence nationale pour l'habitat ou Anah) sont fortement sollicitées, celles proposées par les collectivités demeurent complexes et mal connues.

### FOCUS



MaPrimeRénov' instaurée en janvier 2020 est la nouvelle aide de l'Etat dédiée aux ménages modestes et très modestes, soit 50 % de la population, qui souhaitent avant tout changer leurs équipements de chauffage ou isoler davantage leur habitat. Cette prime (500 € pour un audit énergétique, 8 000 € pour une chaudière à bois à chargement manuel, 10 000 € pour une pompe à chaleur géothermique...) cible les travaux les plus performants en termes d'économie d'énergie.

Les aides locales sont cumulables avec les programmes nationaux. La majorité des collectivités (communes, communautés de communes, départements ou régions) a développé des dispositifs financiers visant à soutenir la rénovation énergétique : réduction d'impôts locaux, prime forfaitaire complémentaire aux subventions de l'Anah, prêt à taux zéro, réduction de la taxe foncière pour les bailleurs... Les montants et les conditions d'accès sont définis par chaque collectivité. Grâce au site de recensement des aides locales de l'Anil, il devient facile de déterminer les soutiens financiers auxquels chacun a droit en fonction du lieu dans lequel son bien est situé. En effet, désormais, les Adil, les antennes départementales de l'Anil et leurs partenaires dressent la liste exhaustive, et constamment mise à jour, des dispositifs proposés au public par le biais de fiches d'informations détaillées. Outre la rénovation énergétique, ces aides concernent également l'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie.

### MODE D'EMPLOI

Le site de l'Anil (<https://www.anil.org/aides-locales-travaux>), simple d'utilisation et totalement gratuit, permet un accès rapide à ces informations. Il suffit de cliquer sur la région dans laquelle le logement est localisé, de sélectionner son statut (propriétaire bailleur ou occupant, locataire) puis son département, sa commune et enfin de renseigner le type de travaux prévus.

Les aides locales disponibles en fonction des critères indiqués s'affichent ainsi que le montant associé propre à chaque collectivité ainsi que les conditions d'éligibilité. La dernière étape consiste à déposer un dossier afin de pouvoir bénéficier du programme.



# 3 MÉTIERS AU COEUR DE L'IMMOBILIER



PROMOTION



INVESTISSEMENT



VALORISATION

SI VOUS SOUHAITEZ VENDRE VOTRE BIEN OU VOTRE TERRAIN, N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER

SEBASTIEN DAVIGNON : DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT

TÉL. : 01 49 00 14 23 - PORT. : 06 60 20 80 80

E-MAIL : [sebastien.davignon@martek.com](mailto:sebastien.davignon@martek.com)

MARTEK PROMOTION : 131 AVENUE CHARLES DE GAULLE - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

[WWW.MARTEKPROMOTION.FR](http://WWW.MARTEKPROMOTION.FR)