



L'UNIS DANS LES MÉDIAS (01.02 - 10.03)

SOMMAIRE

UNIS UNSFA

BATIWEB (18 février 2021)	les Architectes engagés pour massifier les travaux de rénovation	6
---------------------------	--	---

LOI CLIMAT

LES ECHOS (10 février 2021)	Le plan pluriannuel de travaux dans les copropriétés fait son retour dans le projet de loi	10
BATIACTU.COM (10 février 2021)	La profession immobilière opposée à l'interdiction de louer des passoires thermiques	12
LE 13 HEURES DE L'IMMOBILIER (10 février 2021)	Unis : « l'agenda climat ne tient pas compte de l'agenda copropriété »	15
LE FIGARO (Du 13 au 14 février 2021)	« Copropriétés : il faut favoriser l'audit énergétique »	18
BATIACTU.COM (16 février 2021)	La profession immobilière opposée à l'interdiction de louer des passoires thermiques	20

TROPHEES INNOVATION

LE JOURNAL DES ENTREPRISES - LE BRIEF (EDITION LOIRE-ATLANTIQUE - VENDEE) (29 janvier 2021)	Le Vendéen Zelok remporte un prix pour son innovation dans l'immobilier	24
OUEST FRANCE (10 février 2021)	La plateforme Zelok reçoit le Prix de l'innovation 2020	25
LES SABLES (11 février 2021)	La plateforme sablaise Zelok récompensée par un trophée de l'Innovation	26

UNIS x AGENCE AUVRAY ET ASSOCIES

CORRESPONDANCE DE LA PUBLICITE (03 mars 2021)	L'Unis renouvelle sa confiance à Auvray & Associés	28
STRATEGIESNEWS (04 mars 2021)	Sans Titre	29
LES CLES DE LA PRESSE (05 mars 2021)	L'Union des syndicats de l'immobilier	30

CB NEWS LA MATINALE (08 mars 2021)	LUNDI RP : 7 AGENCES ENGRANGENT DES BUDGETS	31
MA PRIM RENOV'		
LE MONDE (27 février 2021)	MaPrimeRénov' handicapée par sa complexité	34
COPROPRIETE		
LE PARTICULIER IMMOBILIER (Février 2021)	"Lors d'une AG à distance, le syndic prend-il en compte un vote non exprimé dans un formulaire de vote ?" BRUNO P.	36
ACTIVITE IMMOBILIERE (Février 2021)	Tenue des assemblées générales : le point	37
LE PARISIEN (22 février 2021)	Avec la crise, abus et dérapages se multiplient chez les syndics	39
CAPITAL (Mars 2021)	Privilégiez les travaux d'amélioration énergétique	40
CLAMEUR		
LE PARTICULIER IMMOBILIER (Février 2021)	REPÈRES - À QUELS CHIFFRES SE VOUER ?	45
LOCATION		
CAPITAL (Mars 2021)	Prévoyez de souscrire aux garanties de rendement	50
CITATIONS		
L'HUMANITE (02 février 2021)	La «bombe à retardement» des impayés de loyers	54
INVESTISSEMENT CONSEILS (Février 2021)	Quel avenir pour l'immobilier neuf ?	58
LA PROVENCE (18 février 2021)	La PropTech Bien'ici lève 23 millions d'euros	64
LA TRIBUNE EDITION QUOTIDIENNE (04 mars 2021)	LA SURELEVATION DES BATIMENTS, UNE FAUSSE BONNE IDEE ?	65
ACTIONS REGIONALES		
LE MONDE (03 février 2021)	Les mal-logés durement touchés par la crise	71

LA PROVENCE (11 février 2021)	Vives discussions autour de l'organisation des Assemblées Générales	72
LA PROVENCE (13 février 2021)	Covid : les syndics de copro' sous le feu des critiques	74
LYON CAPITALE (Mars 2021)	IMMOBILIER - LES PERSPECTIVES EN 2021	75
LA BAULE + (Mars 2021)	Logements sociaux et immobilier neuf.	81
SUD OUEST (09 mars 2021)	En Nouvelle-Aquitaine, on quitte la ville	82
LA CHARENTE LIBRE (09 mars 2021)	En Nouvelle-Aquitaine, on quitte la ville	84
LE PROGRES (09 mars 2021)	L'Unis Lyon-Rhône agit pour le logement	86



UNIS UNSFA



les Architectes engagés pour massifier les travaux de rénovation



Dans un communiqué, l'Union des architectes (Unsa) et les Professionnels de l'Immobilier (Unis) formulent des propositions pour engager l'ensemble de la filière dans une stratégie commune, et ce afin de massifier les travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés. Trois axes ont été retenus. Ils visent à faciliter la prise de décision, à développer des outils « opérationnels » et à renforcer la présence des acteurs de la filière sur l'ensemble du territoire.



L'Unsa et l'Unis s'engagent pour massifier les travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés. Dans un communiqué, les syndicats rappellent qu'en France, on compte 450 000 copropriétés, soit près de 10 millions de logements, dont 1,1 million sont des passoires thermiques.

Alors que la France s'est fixé l'objectif d'un parc immobilier rénové au standard BBC d'ici 2050, et que la loi Climat et Résilience prévoit l'interdiction de mise en location des épaves thermiques (logements classés F ou G) à partir de 2028, l'heure est à l'action.

Pour mobiliser l'ensemble des acteurs du bâtiment, l'Unsa et l'Unis ont formulé une série de propositions. En effet, malgré les initiatives et les mécanismes de soutien en faveur de la rénovation des bâtiments (parmi lesquels France Relance et MaPrimeRénov'), ils estiment en effet que « *le plan de relance ne suffira pas à atteindre* » les objectifs. Ils appellent ainsi les professionnels du secteur « *à travailler en intelligence collective dans l'intérêt général* », pour lutter efficacement contre la précarité énergétique et contribuer à la massification de la rénovation globale en copropriété.

Relever les défis

Les propositions des syndicats s'articulent autour de trois axes. Le premier vise à faciliter la prise de décision. Les actions envisagées visent notamment à faciliter la commande de rénovations globales « ambitieuses » avec par exemple le financement du Diagnostic technique global (DTG) via les CEE ou France Relance ; et à proposer un référentiel de la rénovation globale en copropriété.



Deuxième axe, le développement d'outils destinées à chacune des parties prenantes, syndicats, architectes, thermiciens, ingénieurs financiers, entreprises et copropriétés. Est proposé la mise en place de formations par cœur de métiers et pluridisciplinaires, la création d'une base de données documentaire centralisée, et la mise à disposition d'une boîte à outils opérationnelle.

Dernier axe, la présence sur le territoire avec un maillage territorial renforcé, et la création et l'animation d'événements communs avec l'ensemble de la filière.

Rose Colombel

Photo de une : ©Adobe Stock

Redacteur



LOI CLIMAT



ENTREPRISES

Le plan pluriannuel de travaux dans les copropriétés fait son retour dans le projet de loi

Cette mesure phare de la réforme de la copropriété de 2019 avait été retoquée par le Conseil d'Etat. Le plan pluriannuel de travaux revient dans le projet de loi issu de la Convention citoyenne pour le climat. Il ne revêt cependant pas de caractère obligatoire pour les copropriétaires.

C'était l'une des mesures phares de la réforme de la copropriété, adoptée à l'automne 2019. Mais elle avait été retoquée in extremis par le Conseil d'Etat. Le plan pluriannuel de travaux (PPT) revient dans le projet de loi Climat et résilience, présenté mercredi en Conseil des ministres. Ceci pour tous les immeubles d'habitation construits il y a plus de quinze ans, et sans caractère obligatoire. Le texte stipule que le PPT comprend « la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie ; une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ; et un échéancier des travaux qui doivent être réalisés dans les dix prochaines années ».

Le plan pluriannuel de travaux repose sur les conclusions du diagnostic technique global (DTG), s'il y en a eu un, ainsi que sur le diagnostic de performance énergétique (DPE). Il doit être soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires. Celle-ci peut l'adopter tel quel ou l'amender « à la majorité des voix exprimées ». Mais elle est aussi en droit de le rejeter.

Si le PPT est adopté, les copro-

priétaires sont invités à verser à un fonds de travaux une cotisation annuelle obligatoire égale à au moins 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan. Dans le cas contraire, la règle actuelle continue de s'appliquer, avec un abondement correspondant à 5 % du budget prévisionnel de la copropriété.

L'enjeu de la rénovation énergétique

« Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot », précise encore le texte.

Danielle Dubrac, la présidente de l'Unis, l'Union des syndicats de l'immobilier, se dit « satisfaite de ce retour du plan pluriannuel de travaux, même si nous aurions préféré qu'il soit établi sur cinq ans. Il va permettre une rénovation globale, par étapes des copropriétés », se réjouit-elle. Plutôt que de laisser les copropriétaires reporter les efforts sur leurs successeurs, au risque de voir un certain nombre d'immeubles se dégrader. Il s'agit aussi de répondre à l'enjeu, cher au gouvernement, de la rénovation énergétique des bâtiments.

Pour Guillaume Macher, porte-parole du réseau immobilier Proci-vis, « même s'il n'est pas obligatoire, nous espérons que le PPT va entrer dans les mœurs, ne serait-ce que parce que les copropriétés qui s'en seront emparées verront sans doute leurs biens mieux valorisés ». Enfin, « l'autorité publique sera désormais

en droit d'exiger l'application du PPT en cas de danger en termes de sécurité ou de santé pour les occupants de l'immeuble », soulignait récemment Jean-Marc Torrolion, le président de la Fnaim, la Fédération nationale des agents immobiliers. S'il y a péril, le texte revêt ainsi un aspect plus contraignant. — E. Di.

« Le retour du plan pluriannuel de travaux va permettre une rénovation globale, par étapes des copropriétés. »

DANIELLE DUBRAC
Présidente de l'Unis



2020, « année blanche » pour le vote des travaux dans les copropriétés

La crise sanitaire a eu des conséquences importantes sur la tenue des assemblées générales de copropriété et sur le vote des travaux. Le syndicat immobilier Unis parle même d'une « année blanche ». « Seuls les travaux d'urgence ont été votés [...]. Le climat anxigène a poussé les copropriétaires à se recroqueviller sur eux-mêmes et à négliger les besoins des parties communes », indique Danielle Dubrac, sa présidente. « Les craintes économiques des coproprié-

taires et une prise de décision plus difficile dans des AG dématérialisées ont conduit à une baisse des votes de travaux », constate aussi Foncia, le premier syndic de France, sans pouvoir réellement chiffrer le phénomène. « Cela risque de continuer en 2021 », s'inquiète Danielle Dubrac. Dans ce contexte, elle voit mal comment les objectifs fixés par le gouvernement en matière de rénovation énergétique pourraient être tenus dans un calendrier inchangé.



IMMOBILIER > ACTEURS ET MÉTIERS

La profession immobilière opposée à l'interdiction de louer des passoires thermiques

Basile Delacome, le 09/02/2021 à 16:00



Isolation thermique par l'extérieur © F.L. pour Batiactu

LOI CLIMAT. L'Unis alerte sur la possible sortie du marché de 25% des logements locatifs à l'horizon 2028 si le projet de loi Climat et résilience était adopté en l'état. Pour éviter cette chute de l'offre, il faut encore plus favoriser la rénovation des copropriétés, selon le syndicat professionnel.

"Alors que la construction marque le pas, l'offre locative pourrait se réduire de 25% à brève échéance". Voilà en substance le message de l'Unis, qui rassemble les professionnels des métiers de l'immobilier, à la veille de la présentation en conseil des ministres du projet de loi Climat et résilience, censé retranscrire les propositions de la convention citoyenne.

En ligne de mire de l'Unis : les dispositions prévoyant l'interdiction de louer des passoires thermiques à partir de 2023 pour les logements de classe G, et de 2028 pour les classes F. Le syndicat, qui assimile cette interdiction à une obligation de rénover,



rappelle que ces logements énergivores représentent encore 25% du parc locatif privé. *"S'ils ne sont pas rénovés, ils sortiront du parc, entraînant une chute de l'offre"*, prévient l'Unis. Une chute évaluée à 90.000 logements d'ici 2023, et 2 millions d'ici 2028.

Ceci, insistent les professionnels, alors que la construction est *"déjà en forte baisse"*, et le projet de loi Climat et résilience comprend en outre un plan de lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain *"qui limitera les projets de construction"*.

Des mesures pour enclencher les travaux en copropriétés

La question des propriétaires bailleurs concerne avant tout les appartements, et donc les copropriétés. L'Unis, consciente que rénover dès aujourd'hui les immeubles collectifs est *"indispensable"*, se félicite de *"financements considérables, notamment sur MaPrimeRénov pour les copropriétés et les bailleurs (1,7 milliard d'euros)"*, financements qui restent néanmoins *"insuffisants par rapport au coût global de la rénovation, estimé à 70 milliards d'euros"*.


L'outillage administratif est, lui, *"à parfaire"* : les audits énergétiques, le plan pluriannuel de travaux, les DPE individuels et collectifs, notamment, ne leur donnent pas satisfaction. *"Toute la panoplie nécessaire à identifier, planifier et réaliser les travaux est en cours d'élaboration et devrait voir le jour dans la loi Climat. Mais dans combien de temps ?"*, s'impatiente Danielle Dubrac, présidente de l'Unis. *"L'Agenda Climat ne tient pas compte de l'Agenda Copropriété qui a été perturbé par la crise. On a un vrai problème d'ajustement de la temporalité, c'est-à-dire d'alignement et de réalisme du calendrier"*.

Un plan quinquennal de travaux plutôt que décennal

Pour les Copropriétés, l'Unis propose de *"favoriser un audit énergétique systématique"* par un plan quinquennal de travaux élaboré sur la base d'un Diagnostic technique global (DTG). L'horizon d'un plan décennal paraît *"trop lointain"* à Danielle Dubrac, et mal adapté à la vie des copropriétés. Ce DTG devrait être financé par les crédits de la relance, ajoute la présidente. L'Unis demande également de revoir une nouvelle fois la majorité de vote de travaux, *"qui reste un frein"*.

Parmi les autres propositions de l'Unis : l'extension du dispositif Denormandie dans l'ancien ou son ouverture aux propriétaires des logements classés F et G ; la création d'un *"produit de prêt aux bailleurs"* ; ou encore le déploiement de la *"vente en l'état futur de rénovation"*.



Reportages, interviews exclusives, analyses, enquêtes, décryptages...
Accédez à l'intégralité des contenus de Batiactu 



Unis : « l'agenda climat ne tient pas compte de l'agenda copropriété »





L'Unis tire la sonnette d'alarme. Deux millions de logements locatifs pourraient être retirés du marché d'ici 2028 si l'avant-projet de loi Climat voyait le jour. Pour le syndicat, le compte à rebours est lancé pour rénover massivement les copropriétés, évitant ainsi une chute drastique de l'offre.

« L'offre locative pourrait se réduire de 25 % à brève échéance » et bien que l'Unis reconnaisse le caractère urgent de la limitation des passoires thermiques « pour ceux qui les louent comme pour notre planète », l'inquiétude du syndicat de professionnels est palpable.

En cause, l'avant-projet de loi « Climat et résilience » qui vient renforcer et compléter les dispositifs de la loi énergie-climat. Ce dernier impose la rénovation des « passoires thermiques » d'ici 2023 (classe G) et 2028 (classe F). Or, ces logements énergivores représentent encore aujourd'hui 25 % du parc locatif privé.

S'ils ne sont pas rénovés à temps, 90 000 logements pourraient être retirés du marché d'ici 2023 et 2 millions d'ici 2028. Parallèlement, alors que la construction est déjà en forte baisse, ce projet de loi comprend, en outre, un plan de lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain qui limitera les projets de construction.



Pour éviter un effondrement du marché le syndicat dévoile une liste de propositions, dont la toute première s'adresse directement aux copropriétés, particulièrement épaulées par le gouvernement et MaPrimeRenov, avec une enveloppe de 1,7 milliard d'euros. Un effort salué par l'Unis, mais jugé « insuffisant par rapport au coût global de rénovation estimé (environ 70 milliards d'euros) ».

Pour faciliter la rénovation de ces copropriétés, le syndicat propose de « favoriser un audit énergétique systématique » via un plan quinquennal de travaux élaboré sur la base d'un diagnostic technique global (DTG). Danielle Dubrac, présidente de l'Unis, demande que ce plan soit financé avec une mobilisation tiers financement des travaux et un financement incitatif du DTG (diagnostic technique global, ndlr). Finalement, le syndicat rappelle une nouvelle fois son souhait de voir modifié la majorité de vote de travaux, qu'il considère comme un « frein ».

L'outillage administratif est, lui, à parfaire : les audits énergétiques, le plan pluriannuel de travaux, les DPE individuels et collectifs... « Toute la panoplie nécessaire à identifier, planifier et réaliser les travaux est en cours d'élaboration et devrait voir le jour dans la loi Climat. Mais dans combien de temps ? » s'impatiente Danielle Dubrac. « L'agenda climat ne tient pas compte de l'agenda copropriété qui a été perturbé par la crise. On a un vrai problème d'ajustement de la temporalité, c'est-à-dire d'alignement et de réalisme du calendrier ».

Parmi les autres propositions : étendre à l'ancien ou ouvrir aux propriétaires de logements classés F & G le dispositif Denormandie ; bâtir un produit de prêt aux bailleurs ou encore permettre la vente à rénover et la construction de logements intermédiaires.

Anaïs Divoux



IMMOBILIER

Danielle Dubrac, présidente de l'UNIS, union des syndicats de l'immobilier

« Copropriétés : il faut favoriser l'audit énergétique »

Dans un contexte de crise, la présidente de l'UNIS propose des solutions pour lutter notamment contre les passoires thermiques tout en préservant l'accès des Français au logement.

Par Olivier Marin [@OlivierMarin1](#)

Que vous inspire la lutte contre les logements les plus énergivores considérés comme des passoires thermiques ?

DANIELLE DUBRAC : L'avant-projet de loi « Climat et résilience » s'attaque aux « passoires thermiques » qui devront être traitées d'ici 2023 (logements de la classe G) et 2028 (classe F). Concrètement, la loi contraint les bailleurs à rénover, faute de quoi ces logements ne pourront plus être loués. Limiter les logements considérés comme des passoires thermiques est certes une priorité pour ceux qui y vivent et ceux qui les louent comme pour notre planète. Mais aujourd'hui, ces logements énergivores représentent encore 25% du parc locatif privé. C'est considérable. S'ils ne sont pas rénovés, ils sortiront du parc, entraînant une chute de l'offre : cela représente 90 000 logements d'ici 2023, et 2 millions d'ici 2028.

Rénover les immeubles collectifs qui le nécessitent est-ce une priorité ?

Bien sûr mais comment faire lorsque les travaux n'ont pas été votés en AG de copropriété l'an dernier dans le contexte de la pandémie ? On ne vote pas facilement des travaux en cochant les cases d'un formulaire par correspondance, massivement et nouvellement utilisés depuis juillet 2020 à défaut de réunions physiques. Si l'on ne peut pas rénover les logements peu performants, et qu'il est difficile de construire, comment va-t-on loger les Français demain ? L'agenda Climat ne tient pas compte de l'agenda Copropriété qui a été perturbé par la crise. Nous avons un vrai problème d'ajustement de la temporalité, c'est-à-dire d'alignement et de réalisme du calendrier.

Que préconisez-vous ?

Saisir l'opportunité de aides financières de MaPrimeRenov' en 2021 et 2022, avant

l'interdiction de louer en 2023. Mais en 2023, certaines copropriétés débiteront à peine les travaux. Car en amont, il faut un audit, avec des préconisations de travaux, puis constituer un Plan, le voter et le financer. Au rythme des AG annuelles, et même avec des délégations de prises de décision intermédiaires, le rythme de la copropriété reste lent.

Quelles sont vos propositions ?

Nous en avons plusieurs. Tout d'abord pour les copropriétés : Favoriser un audit énergétique systématique : Un plan quinquennal de travaux élaboré sur la base d'un diagnostic technique global (DTG). Ensuite, agir pour un financement incitatif du DTG, puis accompagner ces plans quinquennaux, mobiliser un tiers financement des travaux. D'autre part, revoir la majorité de vote de travaux qui reste un frein. Pour les bailleurs : Inciter plutôt que contraindre. Par exemple, étendre le dispositif d'investissement locatif Denormandie dans l'ancien ou l'ouvrir aux propriétaires de logements classés dans les catégories F et G. Il nous semble nécessaire de bâtir un produit de prêt aux « bailleurs ». Enfin en matière d'urbanisme : Permettre la vente à rénover, et la construction de « logements intermédiaires » en application de l'article 51 de la loi ELAN. Tout ceci nous semble aller dans le bon sens. Selon moi, 2020 fut une année blanche pour les copropriétés. Comment 2023 pourrait-elle, en l'état, être une année verte ?

Olivier Marin

« Des risques d'interdiction de louer »

« Permettre la vente à rénover »



© Geraud Delvolvé

**Danielle Dubrac,
présidente de l'UNIS,
union des syndicats
de l'immobilier**





La profession immobilière opposée à l'interdiction de louer des passoires thermiques

1 Aidoo acheté = 1 Aidoo offert*

Jusqu'au 31 mars 2021

#DoublementAidoo

*Offre réservée aux professionnels du génie climatique et de la domotique/immoitique



Isolation thermique par l'extérieur © F.L. pour Batiactu

LOI CLIMAT. L'Unis alerte sur la possible sortie du marché de 25% des logements locatifs à l'horizon 2028 si le projet de loi Climat et résilience était adopté en l'état. Pour éviter cette chute de l'offre, il faut encore plus favoriser la rénovation des copropriétés, selon le syndicat professionnel.

"Alors que la construction marque le pas, l'offre locative pourrait se réduire de 25% à brève échéance". Voilà en substance le message de l'Unis, qui rassemble les professionnels des métiers de l'immobilier, à la veille de la présentation en conseil des



ministres du projet de loi Climat et résilience, censé retranscrire les propositions de la convention citoyenne.

En ligne de mire de l'Unis : les dispositions prévoyant l'interdiction de louer des passoires thermiques à partir de 2023 pour les logements de classe G, et de 2028 pour les classes F. Le syndicat, qui assimile cette interdiction à une obligation de rénover, rappelle que ces logements énergivores représentent encore 25% du parc locatif privé. *"S'ils ne sont pas renouvelés, ils sortiront du parc, entraînant une chute de l'offre"*, prévient l'Unis. Une chute évaluée à 90.000 logements d'ici 2023, et 2 millions d'ici 2028.

Ceci, insistent les professionnels, alors que la construction est *"déjà en forte baisse"*, et le projet de loi Climat et résilience comprend en outre un plan de lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain *"qui limitera les projets de construction"*.



Des mesures pour enclencher les travaux en copropriétés

La question des propriétaires bailleurs concerne avant tout les appartements, et donc les copropriétés. L'Unis, consciente que rénover dès aujourd'hui les immeubles collectifs est *"indispensable"*, se félicite de *"financements considérables, notamment sur MaPrimeRénov pour les copropriétés et les bailleurs (1,7 milliard d'euros)"*, financements qui restent néanmoins *"insuffisants par rapport au coût global de la rénovation, estimé à 70 milliards d'euros"*. L'outillage administratif est, lui, *"à parfaire"* : les audits énergétiques, le plan pluriannuel de travaux, les DPE individuels et collectifs, notamment, ne leur donnent pas satisfaction. *"Toute la panoplie nécessaire à identifier, planifier et réaliser les travaux est en cours d'élaboration et devrait voir le jour dans la loi Climat. Mais dans combien de temps ?"*, s'impatiente Danielle Dubrac, présidente de l'Unis. *"L'Agenda Climat ne tient pas compte de l'Agenda Copropriété qui a été perturbé par la crise. On a un vrai problème d'ajustement de la temporalité, c'est-à-dire d'alignement et de réalisme du calendrier"*.

Un plan quinquennal de travaux plutôt que décennal

Pour les Copropriétés, l'Unis propose de *"favoriser un audit énergétique systématique"* par un plan quinquennal de travaux élaboré sur la base d'un Diagnostic technique global (DTG). L'horizon d'un plan décennal paraît *"trop lointain"* à Danielle Dubrac, et mal adapté à la vie des copropriétés. Ce DTG devrait être financé par les crédits de la relance, ajoute la présidente. L'Unis demande également de revoir une nouvelle fois la majorité de



vote de travaux, *"qui reste un frein"*. Parmi les autres propositions de l'Unis : l'extension du dispositif Denormandie dans l'ancien ou son ouverture aux propriétaires des logements classés F et G ; la création d'un *"produit de prêt aux bailleurs"* ; ou encore le déploiement de la *"vente en l'état futur de rénovation"*.

Reportages, interviews exclusives, analyses, enquêtes, décryptages...

Accédez à l'intégralité des contenus de Batiactu



TROPHEES INNOVATION



VENDEE

Le Vendéen Zelok remporte un prix pour son innovation dans l'immobilier

La jeune société Zelok basée aux Sables d'Olonne (14 salariés) est lauréate du prix de l'innovation de l'Unis, organisation professionnelle de l'immobilier regroupant 2 200 entreprises adhérentes. Zelok déploie un passeport digital aidant les professionnels de l'immobilier à fluidifier toutes les étapes de gestion de leurs locations en les libérant des tâches administratives chronophages. Le jury était composé de 14 membres de la commission innovation de l'Unis.



Les Sables-d'Olonne en bref

La plateforme Zelok reçoit le Prix de l'innovation 2020

La plateforme sablaise Zelok, spécialisée dans l'accompagnement d'agents immobiliers dans la digitalisation de leur service de location, a été récompensée du Prix de l'innovation 2020 par l'Unis, organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur.

Dans un communiqué de presse, Zelok parle « d'une véritable reconnaissance pour la start-up » et préci-

se que « grâce à [elle], les conseillers immobiliers peuvent désormais offrir à leurs clients locataires et bailleurs une expérience de la location qui se veut plus efficace et plus ludique ». Pour rappel, Zelok propose, entre autres, la gestion automatique des potentiels locataires sur les portails d'annonces immobilières, les vérifications automatiques de pièces et la vie dans le logement.



La plateforme sablaise Zelok récompensée par un trophée de l'Innovation

C'est une bonne nouvelle pour l'entreprise originaire des Sables-d'Olonne, Zelok. Lancée en 2018, la plateforme qui a pour but de simplifier les démarches administratives liées à la location auprès des professionnels de l'immobilier, emploie actuellement 14 salariés. Elle vient de se voir offrir le trophée de l'Innovation auprès de l'UNIS, premier syndicat des administrateurs de biens en France. Pour Fabrice Houlé, fondateur de Zelok, ce trophée est « une véritable reconnaissance ».





UNIS x AGENCE AUVRAY ET ASSOCIES



L'Unis renouvelle sa confiance à Auvray & Associés

Après deux années de collaboration, l'Unis (Union des Syndicats de l'Immobilier) choisit, à l'issue d'un appel d'offres, de renouveler sa confiance à l'agence Auvray & Associés. L'agence continuera ainsi d'accompagner l'Unis dans sa stratégie de relations avec les médias et l'aidera à relever les défis de l'année à venir.



. **L'agence Auvray&Associés**, après compétition, voit l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier) lui confier à nouveau son budget relations médias.

Reproduction et diffusion interdites © Stratégies 2021



L'Union des syndicats de l'immobilier reconduit l'agence Auvray & associés pour l'accompagner dans sa stratégie de relations avec les médias.



LUNDI RP : 7 AGENCES ENGRANGENT DES BUDGETS

LE 07 MARS 2021 À 13:20

PAR VALENTINE PUAUX

Série de mouvements de budgets RP au sein des agences. Liste non-exhaustive.

- L'agence **Passerelles** (Groupe Monet + Associés) gagne 5 nouveaux budgets : Lime (micro-mobilité pour son retour à Bordeaux), InfleXsys (applications mobiles professionnelles), Ceva Santé Animale (laboratoire) dont elle vient de remporter le social media France du groupe (après ses relations médias depuis 2014). Enfin, elle remporte la Région Nouvelle-Aquitaine (campagne d'influence) et l'Office de Tourisme et de Congrès de Bordeaux Métropole (campagne de communication en soutien au secteur touristique).

- International Santé, comparateur d'assurances expatriés francophone en ligne, choisit l'agence **Auvray & Associés**, pour se faire accompagner dans ses relations-médias. L'agence, en parallèle, se voit reconduite après un appel d'offres par l'Unis (Union des Syndicats de l'Immobilier) pour (re)prendre en charge sa stratégie de relations avec les médias.

- Le bureau de presse digital **Pernille Christiansen**, représenté par Pernille Le Marc et Florent Le Marc, annonce désormais représenter les marques HKliving (décoration d'intérieur néerlandaise) et Yankee Candle (bougies parfumées) sur le marché français. Alors que pour le premier annonceur l'agence prend en charge la mise en avant de ses collections de meubles, articles de cuisine, vaisselle, luminaires et accessoires pour la maison, elle gère pour le second, la communication autour de



ses nouveautés, notamment au sein d'une galerie presse dédiée (lieu de rencontre et d'échange privilégié situé dans ses bureaux, rue Saint-Honoré à Paris).

- La marque Livosges, désireuse de faire parler de ses collections et de son savoir-faire français, confie sa stratégie d'influence à l'agence **14 Septembre**.

- **La Boutique RP**, agence parisienne de relations presse et d'influence, collabore avec Visit Finland. L'objectif étant de promouvoir la destination, qui est désormais inscrite au Patrimoine Mondial de l'UNESCO (depuis décembre 2020) avec, entre autres, ses 188 000 lacs et ses 40 parcs nationaux.

- Le bureau de **Franck Drapeau** anticipe l'été avec le gain de la marque de soins solaires, ISDIN, au sein de son pôle beauté. Et de la marque Hairfax (cheveux). Les deux annonceurs lui confient leurs relations presse et leur volet influence.

- **S2H Communication**, agence de relations médias et influence fondée par Sarah Hamon, remporte quatre nouveaux budgets. Le studio de création en design industriel Fritsch+Durisotti (relations médias France), le créateur de lieux expérientiels retail et tertiaire Label Experience (relations médias France). Elle accompagne également les meubles design made in Italy Molteni&C Dada (relations publiques France) et Le Jacquard Français, créateur et fabricant de linge de maison (relations médias internationale).



MA PRIM RENOV'



ARGENT

MaPrimeRénov' handicapée par sa complexité

Le mécanisme d'aide au financement des travaux de rénovation énergétique reste peu incitatif

Le dispositif MaPrimeRénov' est désormais en place. Mais cela va-t-il vraiment inciter les ménages à se lancer dans des travaux de rénovation ? Pas sûr !

D'abord, en dépit d'une volonté de simplification, le mécanisme reste complexe. L'aide varie en fonction des revenus du foyer, du nombre de personnes à charge et de la localisation du logement. A cela s'ajoutent des bonus éventuels de 1500 euros, si les travaux permettent de faire sortir le logement de ce qu'on appelle les « passoires thermiques », ou si le logement rénové atteint la catégorie bâtiment basse consommation (BBC). Des bonus sont aussi accordés en fonction des revenus pour accompagner un audit énergétique dans le cadre du plan France relance. Lorsque le ménage opte pour une rénovation globale du bâtiment, il a le droit de bénéficier de MaPrimeRénov', seulement si ses revenus sont intermédiaires ou supérieurs, pour un montant de 3500 à 7000 euros.

En revanche, s'il s'agit d'un ménage modeste, il doit faire appel à l'aide « Habiter mieux sérénité ». Celle-ci est plus complète et peut atteindre entre 15 000 et 18 000 euros, mais cela ajoute de la complexité au dispositif.

« Ces différents bonus et ces multiples conditions font que les particuliers ne savent pas trop à quelle

aide ils vont finalement avoir droit, ce qui les freine dans leurs décisions, témoigne Raphaël Assouline, responsable d'EnergyGo.

Par ailleurs, on peut s'interroger sur le fait que MaPrimeRénov' favorise réellement les rénovations globales, comme l'annonce l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) qui gère la prime. « Nos calculs montrent que les ménages peuvent obtenir plus d'aides s'ils réalisent les travaux en plusieurs fois plutôt qu'en une seule fois. Le manque à gagner se situe à hauteur de 650 euros environ », estime Etienne Charbit, responsable de projets pour le CLER, réseau pour la transition énergétique.

De plus, une rénovation globale coûte cher, même si elle permet, en principe, des économies d'énergie plus importantes. Les professionnels du bâtiment estiment qu'il faut compter entre 25 000 et 50 000 euros par logement pour une isolation complète. En dépit des aides qui peuvent atteindre entre 10 000 et 14 000 euros, le reste à charge peut être important pour les ménages intermédiaires et aisés – il se situe entre 11 000 et 36 000 euros. Cela représente plusieurs mois de salaire pour ces ménages, même si on cumule toutes les aides possibles, notamment les sommes apportées par la vente des certificats d'économie d'énergie (CEE). Les grands

**MÊME EN CUMULANT
TOUTES LES AIDES
POSSIBLES, LE RESTE
À CHARGE
PEUT REPRÉSENTER
PLUSIEURS MOIS
DE SALAIRE**

fournisseurs d'énergie achètent, en effet, des CEE aux ménages afin d'atteindre leurs objectifs de réduction de gaz à effet de serre.

La facture est, en principe, plus faible pour un public modeste mais, « même une fois les aides déduites, s'il reste une somme à payer de 2 000 à 3 000 euros, cela peut être encore trop élevé pour certains ménages qui ne se lancent pas », pense Marina Offel, porte-parole d'Hello, qui aide les particuliers dans leurs travaux d'économie d'énergie.

Difficultés pour les copropriétés
Et, dans les mois à venir, la situation pourrait se dégrader car « la direction de l'énergie et du climat prévoit la suppression des aides complémentaires apportées par le système Coup de pouce dès la fin juin 2021 pour les actions d'isolation concernant les planchers, les combles », regrette Edouard Barthès, président de Symbiote, qui rassemble des entreprises spécialisées dans la rénovation énergétique. Dans ce cas, le même ménage devra assumer entre un tiers et la moitié de la facture, soit entre deux et trois mois de salaires. A cela s'ajoute la difficulté d'une partie des ménages de réaliser toutes les démarches uniquement en ligne : « Nous aurions aimé qu'il soit possible de garder un numéro de téléphone », regrette Marina Offel.

Pour les copropriétés, les difficultés sont encore plus nombreuses. En théorie, les immeubles ont

droit à MaPrimeRénov' ; en réalité, y accéder sera presque impossible. Les assemblées générales de copropriétaires n'ont pas pu se tenir en 2020 en raison de la situation sanitaire et cela sera peut-être encore le cas dans la première partie de 2021. Les copropriétés voudront d'abord rattraper le retard dans la gestion courante de l'immeuble avant d'examiner des travaux en 2022. Or, c'est la date à laquelle MaPrimeRénov' va s'arrêter. « L'agenda climat ne tient pas compte de l'agenda copropriété, qui a été perturbé par la crise. On a un problème d'ajustement de la temporalité, c'est-à-dire de réalisme du calendrier », martèle Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats des professionnels de l'immobilier (UNIS), qui fédère les syndicats de copropriété.

Et pour les copropriétés qui accèdent à l'aide, le montant de celle-ci se révèle peu attrayant : elle est plafonnée à 3 750 euros par logement avec des aides supplémentaires individuelles de 750 à 1 500 euros si le ménage est modeste ou très modeste. Or, les sommes engagées par les copropriétés pour la rénovation peuvent être très élevées.

A cela s'ajoutent des conditions très strictes pour que l'immeuble bénéficie d'une aide : les travaux doivent permettre un gain énergétique de 35 % et l'immeuble doit être composé de 75 % de résidences principales. Lorsque la copropriété comporte de nombreux logements donnés en location et qu'il s'agit de la résidence principale du locataire, elle est éligible à la prime. Mais si le propriétaire bailleur veut déposer un dossier individuel en complément de l'aide accordée à l'immeuble, il devra attendre le 1^{er} juillet 2021 pour faire sa demande auprès de MaPrimeRénov' car le système n'est pas prêt. La rénovation thermique des copropriétés risque donc de se faire attendre. ■

NATHALIE COULAUD

15 900

C'est, en euros, l'aide dont peut bénéficier un ménage très modeste avec deux enfants, selon un exemple concret donné par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour un montant de travaux de 18 000 euros. Le reste à charge est de 2 100 euros, soit environ un mois de salaire pour un ménage gagnant 30 500 euros par an. De plus, ce calcul est réalisé avec le bonus de 1 500 euros dit « sortie de passoire énergétique ». Si le ménage n'en bénéficie pas, son reste à charge augmente d'autant.



COPROPRIETE



“ Lors d'une AG à distance, le syndic prend-il en compte un vote non exprimé dans un formulaire de vote ? ” BRUNO P.

@Parté

Comme nous vous l'indiquions dans notre dernier numéro (1), quand l'assemblée générale se tient à distance et que les copropriétaires s'expriment au moyen d'un formulaire de vote par correspondance, ils cochent, pour chaque résolution de l'ordre du jour, l'une des trois cases prévues à cet effet : « Pour », « Contre » ou « Abstention ». Quel est le sens du vote lorsqu'aucune de ces cases n'est cochée ? Les textes sont muets sur ce point... « Dans de tels cas, nous avons pris le parti de considérer que le copropriétaire n'avait pas participé au vote et devait être assimilé à un défaillant », explique Olivier Safar, syndic parisien et président de la commission copropriété de l'Union des syndicats de l'immo-



ISTOCKPHOTO

bilier (Unis). Sans réelle incidence sur les résolutions relevant de la majorité simple (article 24 de la loi de 1965), ce type de situation n'est pas neutre le reste du temps, la voix des défaillants devant être retirée du total des tantièmes. » ● PAR

EMMANUEL SALBAYRE

(1) « L'AG à distance, pas si simple », LPI, n° 381, p. 20.



Fiche pratique

PRÉSENTIEL, VOTE PAR CORRESPONDANCE, VISIOCONFÉRENCE : OÙ EN SOMMES-NOUS ?

Tenue des assemblées générales : le point

Pour les convocations d'assemblées générales de copropriété, après une année pour le moins chaotique en raison de la pandémie, des périodes de confinement, d'une réforme en profondeur du statut de la copropriété et d'une série d'ordonnances et de décrets d'adaptation à la pandémie, il peut paraître utile de faire un point en ce début d'année 2021.

PEUT-ON TENIR UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN PRÉSENTIEL ?

Les mesures de confinement mises en place à compter du 30 octobre ont été allégées le 28 novembre puis ont été levées le mardi 15 décembre et ensuite remplacées par un couvre-feu à 20h qui est désormais à 18h. Les ERP type L (salles de réunion) et type W (administrations-banques-bureaux dont font partie les cabinets de syndic) permettent de recevoir les copropriétaires en assemblée générale sous réserve de respecter les mesures sanitaires notamment citées par l'article 27 du décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 modifié par le décret n° 2020-1643 du 22 décembre 2020. A ce jour, il semble qu'il n'y ait plus de limitation quant au nombre de copropriétaires, le décret ne faisant référence à aucune limitation.

Toutefois,

- Sur le site de l'[UNIS](#), mis à jour le 3 décembre 2020 (donc avant déconfinement complet), il est précisé : « Ainsi, après échanges avec les services du ministère du logement (DHUP), il semblerait que l'on puisse considérer que les assemblées générales avec présence physique des copropriétaires puissent se tenir au cabinet du syndic à la condition de respecter la jauge de 4 m² par personne et dans la limite de 6 personnes. ».
- Le risque de reconfinement ou de conditions contraignantes supplémentaires étant importants, en plus du risque de mise en responsabilité en cas de contamination, il paraît évident que la tenue d'une assemblée en présentiel n'est à envisager que dans des situations exceptionnelles où le vote par correspondance et la participation en visio ou audioconférence ne sont pas adaptés, comme des choix complexes et multiples à réaliser pour d'importants travaux ne pouvant être reportés. Dans tous les autres cas, il convient raisonnablement de se tourner vers les solutions dérogatoires désormais offertes.

Un contrôle auprès de la préfecture s'impose donc avant toute convocation.

Nota : jusqu'au 1^{er} avril 2021 un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 15 % des voix du syndicat des copropriétaires (le seuil repassera à 10% à la fin de la période dérogatoire).

QUELLES SONT LES SOLUTIONS AUTRES QUE LE PRÉSENTIEL ?

En dehors des dispositions pérennes prévues notamment par l'ordonnance du 30 octobre 2019, le décret et l'arrêté du 2 juillet permettant à des copropriétaires de participer aux assemblées générales sans se déplacer, un certain nombre de règles provisoires viennent compléter le dispositif afin de permettre le fonctionnement des copropriétés malgré la pandémie. Depuis l'ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020, la période autorisant des **règles dérogatoires pour la tenue des assemblées générales est prolongée jusqu'au 1er avril 2021** (la période s'arrêtait initialement le 31 janvier 2021).

Sur cette période, le syndic peut décider unilatéralement que les **copropriétaires ne participeront pas physiquement à l'assemblée générale** et qu'ils ne pourront s'exprimer que sous la forme d'une participation en visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique ou encore l'utilisation d'un formulaire de vote par correspondance.

Le syndic a aussi la possibilité d'imposer que les décisions du syndicat des copropriétaires soient **prises au seul moyen du vote par correspondance**. Cette possibilité a été étendue aux assemblées générales déjà convoquées si le syndic est en mesure d'informer les copropriétaires par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de



cette information, au moins quinze jours avant la date de cette assemblée.

La convocation à l'assemblée générale sans présence physique n'indique pas de lieu de réunion mais précise les modes de participation possibles :

- o Visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique et vote par correspondance
- o Ou seulement vote par correspondance.

Le vote par correspondance doit se faire au moyen du formulaire conforme à l'arrêté du 2 juillet 2020 obligatoirement joint à la convocation, formulaire qui devra être retourné au minimum 3 jours francs avant l'assemblée générale. Si la participation à distance (visioconférence ou autre) est prévue, les copropriétaires devront signaler au moins 3 jours francs à l'avance leur souhait d'utiliser ce moyen.

A l'issue de l'assemblée générale, le président de séance certifie exacte la feuille de présence qui précise le mode de participation de chacun et signe, le cas échéant avec le ou les scrutateurs, le procès-verbal des décisions dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée générale. Sont mentionnés dans le procès-verbal les éventuels incidents techniques ayant empêché un copropriétaire qui a eu recours à la visioconférence (et autres moyens) de faire connaître son vote.

SPÉCIFICITÉS POUR LE VOTE PAR CORRESPONDANCE LORSQU'IL EST L'UNIQUE MOYEN PROPOSÉ

Dans ce cas, il n'y a **pas lieu de joindre un pouvoir à la convocation** ; le vote par correspondance étant personnel, un copropriétaire ne peut mandater quelqu'un pour le représenter.

Le syndic tient seul l'assemblée générale avec tous ses formulaires de vote. Les missions « *résiduelles* » du président de séance, en particulier la signature de la feuille de présence et du procès-verbal dans un délai de huit jours, sont assurées par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic.

Pour la nomination du conseil syndical, un appel à candidature doit être envoyé préalablement à la convocation afin de permettre d'inscrire à l'ordre du jour les noms des nouveaux candidats et ceux des membres sortants candidats à leur réélection.

Les articles 25-1 et 26-1 devant s'appliquer chaque fois que les conditions de majorité prévues sont atteintes, la doctrine considère que pour chaque résolution à la majorité de l'article 25 et 26, la seconde lecture doit être prévue et apparaître sur le formulaire pour le cas, bien que peu probable, d'un vote différent en première et seconde lecture [cf *notre dossier sur les recommandations du GRECCO en pages 16-20, NDLR*].

Actuellement, la quasi-totalité des assemblées générales se font en mode vote exclusivement par correspondance. C'est une solution raisonnable pour des assemblées à l'ordre du jour simple mais qui trouve rapidement ses limites, avec l'impossibilité du moindre échange de points de vue, d'amendement et de votes un peu complexes avec des « *aiguillages* » (si cette solution est retenue, alors... sinon...). Le taux de retour des formulaires est parfois très bas ce qui pose problème pour la représentativité.

LES SPÉCIFICITÉS POUR LES VISIOCONFÉRENCES ET AUTRES MOYENS DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE JUSQU'AU 1ER AVRIL 2021

Durant la période dérogatoire, le **syndic peut décider seul des moyens et supports techniques** permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, la transmission de leur voix, ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations. A l'issue de la période dérogatoire, l'assemblée générale des copropriétaires sera de nouveau décisionnaire pour ce point.

Ce choix de l'outil n'est pas anodin car il doit répondre à l'obligation de certifier que c'est bien le copropriétaire ou son mandataire qui est en ligne et qu'il n'est pas déconnecté au moment du vote.

Répondre à ces conditions, permettre à chacun de s'exprimer et enregistrer les votes nécessitent des outils spécifiquement développés, en interface avec le logiciel du syndic. Ils sont en cours de développement, encore très récemment ils n'étaient pas complètement opérationnels et certains parmi les premiers arrivés sont relativement onéreux (tout du moins s'ils sont comparés à certains outils de visioconférence gratuits mais ne répondant pas aux conditions de la loi...)

A cela s'ajoutent l'hétérogénéité des équipements des copropriétaires, les problèmes de connexion dans certaines zones mal desservies, la récurrence des problèmes de son, qui rendent difficile la tenue sereine d'assemblées générales et qui rendent pour le moment impossible la tenue d'assemblées générales de grandes copropriétés en visio ou audio conférence.

Fiche pratique rédigée par Mathieu Gilbert, formateur en immobilier



L'immo et vous



ÎLE-DE-FRANCE | L'Association des représentants de copropriété s'alarme de la multiplication des défaillances des syndicats de copropriété. Si certains sont débordés, d'autres n'hésitent pas à profiter de la situation.

Avec la crise, abus et dérapages se multiplient chez les syndicats

DELPHINE DENUIT

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES hors délai, hausses abusives d'honoraires, absence de mise en concurrence sans oublier la facturation illégale de frais liés au Covid... Les abus des syndicats de copropriété n'ont jamais été aussi nombreux en cette période de pandémie, s'inquiète l'Association des représentants de copropriété (ARC) qui revendique plus de quinze mille copropriétés adhérentes. « On est en plein chaos, lance Emile Hagège, son directeur. En plus de trente-cinq ans d'activité, notre association n'a jamais recensé autant d'abus... Certains syndicats profitent de la situation exceptionnelle liée au Covid pour s'affranchir de la loi et faire du business », dénonce-t-il.

Facturations illégales liées au Covid

L'association affirme même crouler sous les appels et les demandes de copropriétaires désarmés. « Début février, en quatre jours, une centaine de copropriétés se sont tournées vers nous pour nous rejoindre ou être épaulées », s'exclame-t-il. La tenue de l'Assemblée générale (AG) de copropriété arrive en tête des sujets de préoccupation. « Beaucoup de copropriétés comprennent qu'elles n'ont plus de syndicats depuis le 1^{er} février, relate le directeur de l'ARC, ce qui a des répercussions juridiques graves car en l'absence de syndic, il n'y a pas d'appel de charges possible, ni de facturation, ni de procédure et ça pose d'énormes problèmes pratiques au quotidien. »

Ce que confirme une autre association de défense des consommateurs, la CLCV (Consommation logement et cadre de vie). « Toutes les copropriétés qui ont vu le mandat de leur syndic automati-

LES DIX ABUS LES PLUS FRÉQUENTS DES SYNDICATS

Les abus	Les préconisations
1 Contrat de syndic amendé	Vérifiez que le contrat de syndic respecte en tous points et sans rajouts le contrat type*.
2 Facturation des photocopies	Le syndic ne peut pas facturer de frais de photocopie à la copropriété.
3 Tarif de prestations abusif	Les honoraires sont libres mais une mise en demeure ou une relance de plus de 25 € sont contestables.
4 Prestations liées au Covid	Le syndic ne peut facturer que les prestations prévues au contrat type.
5 Ordre du jour de l'AG non concerté	Au conseil syndical d'interpeller le syndic.
6 Contrat avec des filiales du syndic	Refusez en assemblée générale toute intervention de filiales.
7 Création de comptes d'avance	Au conseil syndical de juger de leur légitimité et de les refuser.
8 Majoration des honoraires de base	Elle n'est pas automatique d'une année sur l'autre. Au-delà de l'inflation, c'est trop !
9 Absence de mise en concurrence	Refusez de vous prononcer sur tout devis non mis en concurrence.
10 Absence de comptes bancaires séparés	C'est une obligation légale, demandez une attestation bancaire.

* Contrat en annexe du décret du 17 mars 1967.

SOURCE : ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ (ARC) | ILLUSTRATION : C. TÉDIE

quement prolongé pendant les deux confinements avaient jusqu'au 31 janvier pour convoquer une assemblée et élire leur syndic pour 2021, ce qu'elles sont loin d'avoir toutes fait », explique David Rodrigues, juriste à la CLCV.

Plus grave, certains syndicats profiteraient de la crise pour arrondir leurs revenus. Dernier exemple en date : « Un syndic a fait réaliser une étude (NDLR : sur l'organisation d'une AG dématérialisée) par un cabinet d'avocats qu'il facture 234 € à plusieurs de ses copropriétés, s'insurge Emile Hagège. Cette pratique est illégale, mais en plus il facture plusieurs fois la même note ! »

Autre cas, celui d'un syndic qui n'hésite pas à faire payer le temps passé pour répondre aux questions et pour dépouiller les formulaires de vote d'une assemblée qui s'est tenue par correspondance. « On est dans l'illégalité car ce temps passé fait partie normalement du forfait de base du contrat du syndic », relève l'expert qui en a informé la répression des fraudes. Le vote

par correspondance est très souvent au cœur des récents conflits, soulignent les deux associations. « Beaucoup de syndicats imposent d'office cette forme de vote alors qu'il n'est censé intervenir que quand la visioconférence n'est pas possible », accuse l'ARC.

Des propriétaires pris en tenaille

Avec à la clé « de nombreux abus avec des résolutions où un syndic s'augmente allègrement de 40 % (NDLR : les honoraires sont libres, aux propriétaires de les refuser), un autre rallonge la durée de son contrat, ne respecte pas la mise en concurrence... »

Au propriétaire d'accepter ou de refuser la résolution dans son vote par correspondance mais impossible pour lui de l'amender comme dans une assemblée ordinaire. « Tout vote biffé ou raturé est vu défaillant », souligne David Rodrigues. Avec au final, des propriétaires pris en tenaille entre leur volonté de renouveler leur syndic mais op-

posés à leur augmentation, ou prêts à voter des travaux, mais pas au montant indiqué. L'Unis elle-même, première organisation de professionnels de l'immobilier (regroupant syndicats, agents...) s'en émeut dans un récent communiqué, soulignant « l'urgence de revenir à des AG au format physique » quand c'est possible. Selon Albert Michel de Chabannes, président de la commission copropriétés, « l'abandon des AG physiques met en danger le bon fonctionnement des copropriétés ». ■

Témoignage | « On nous impose une AG par correspondance »

JEAN-CLAUDE GENESTE, COPROPRIÉTAIRE À PANTIN (93)

NE PARLEZ PAS de retraite à Jean-Claude Geneste. A 75 ans, cet ancien directeur des ressources humaines a à cœur de suivre de très près la gestion de sa copropriété. « Cela fait plus de cinq ans que j'habite dans un immeuble neuf à Pantin (Seine-Saint-Denis) et cinq ans que notre copropriété accumule les galères entre les malfaçons, les dommages ouvrages et autres dégâts des eaux », énumère-t-il, exaspéré.



Ce propriétaire préférerait que son syndic propose une assemblée par visioconférence.

« Une manière de forcer la main »

La crise du Covid-19 n'a pas aidé à améliorer ses relations avec son syndic. « Il nous impose la tenue d'une assemblée générale uniquement par correspondance conformément à la loi comme il l'écrit dans sa convocation. Or, il ne nous laisse pas le choix alors que le vote par correspondance n'est censé avoir lieu qu'en dernier recours, si aucune alternative n'est possible, ce qui n'est absolument pas notre cas... Notre copropriété n'est pas immense, nous aurions pu tout à fait nous réunir par visioconférence », insiste Jean-Claude, document à la main.

A ses yeux, ce choix n'est pas du tout anodin, au contraire même. Il y voit « une manière de forcer la main aux copropriétaires pour accepter certaines résolutions comme l'approbation de

comptes de dommages ouvrages contestés ».

Mauvais procès selon le syndic

Contacté, le syndic, le cabinet Guilbaud, évoque un mauvais procès qui lui est fait, « d'autant que cette résolution a été rejetée », note-t-il. Quant à la visioconférence, « comment s'assurer que les copropriétaires présents sont bien connectés et votent ? » rétorque le syndic. Avant de conclure : « Autant, pour une petite copropriété d'une dizaine de lots, la visioconférence, c'est tout à fait possible en utilisant la délégation de vote, mais pas chez M. Geneste ». La copropriété compte 49 lots en tout, ce qui est plus que la moyenne, mais reste largement en deçà des plus grandes copropriétés pouvant parfois dépasser les 100 lots. ■

On est en plein chaos
EMILE HAGÈGE, DIRECTEUR DE L'ASSOCIATION DES REPRÉSENTANTS DE COPROPRIÉTÉ



« Beaucoup de copropriétés comprennent qu'elles n'ont plus de syndicats depuis le 1^{er} février », relate une association.

Comment s'assurer que les copropriétaires présents sont bien connectés et votent ?

LE SYNDIC CABINET GUILBAUD, À PROPOS DU VOTE PAR VISIOCONFÉRENCE



SPÉCIAL IMMOBILIER

VOUS ÊTES DÉJÀ BAILLEUR

Privilégiez les travaux d'amélioration énergétique

De la lutte contre les arriérés de loyers aux nouvelles aides à la rénovation, retrouvez nos conseils pour garantir, malgré la crise, la rentabilité et la valeur de votre investissement.

PAR LUDOVIC CLERIMA

Avec un bond de 50% en un an, les consultations des locataires auprès de l'Anil (Agence nationale pour l'information sur le logement) sur les soucis de règlement du loyer laissent augurer de sombres lendemains pour les bailleurs. Car si le taux d'impayés, de 3%, n'a pas bougé, ce pourrait n'être qu'un sursis. En effet, le paiement du propriétaire est souvent la dernière dépense qu'un ménage en difficulté financière se résout à couper. Quant aux bailleurs déjà concernés par de tels incidents, ils devront faire preuve de patience, la suspension des expulsions durant la trêve hivernale ayant été prolongée jusqu'au 1^{er} juin. Une indemnisation de ces propriétaires, privés de revenus, a toutefois été promise. Pour ne rien arranger, la réglementation est en passe de se durcir : en 2023, la location des logements classés G sur leur DPE (diagnostic de performance énergétique) sera interdite. Et, d'ici 2028, ce sera au tour de ceux classés F, soit 1,7 million de biens. Retrouvez nos conseils pour maintenir, malgré tout, vos revenus.

NE LAISSEZ PAS FLIER LES DETTES LOCATIVES

En matière de loyers impayés, mieux vaut la négociation que la procédure

d'expulsion, qui dure jusqu'à deux ans, pour une issue incertaine. «Si le locataire a d'autres dettes, il pourra déposer un dossier de surendettement auprès de la Banque de France. Pour le propriétaire, le risque est alors de voir sa créance effacée et la procédure suspendue, jusqu'à deux ans», avertit Gwendoline Da Costa Gomes, avocate. Aux premières difficultés, tentez plutôt d'adopter un plan d'apurement prévoyant un report des paiements ou un rééchelonnement de la dette. Vous n'aurez de toute façon pas le choix si votre locataire reçoit les APL ou, cas fréquent, si vous percevez directement ces allocations : leur maintien, pendant au moins six mois, est conditionné à la négociation d'un tel plan, et leur suppression creuserait vos pertes. Pour fixer l'échéancier, tenez compte de la baisse de revenus de votre locataire, sans trop étaler le remboursement. «Le calendrier adopté pourrait en effet servir de référence au juge si le locataire ne le respecte pas», note Coralie Gasquet, chargée de gestion immobilière à EDC, une association de défense des propriétaires. Dans le cas d'un locataire aux APL, trouver un accord équilibré est d'autant plus crucial que celui qui pourrait, sinon, être mis en place par la CAF s'étendra, par défaut, sur 36 mensualités.

SOLLICITEZ LE GARANT DE VOTRE LOCATAIRE

Si, comme les deux tiers des bailleurs, vous avez fait signer une caution solidaire à un garant, tenez-le informé des difficultés du locataire. L'engagement pris vous donne en effet droit, au premier impayé, de lui réclamer votre dû. Adressez-lui la copie des documents envoyés au locataire (lettre simple de relance dans les jours suivant la date de règlement du loyer, puis mise en demeure, avant le commandement de payer), le tout sous quinze jours. «Attention, si un plan d'apurement est adopté, la caution pourra alors contester les demandes de paiement», indique Roselyne Conan, directrice générale de l'Anil. Si le garant est lui-même devenu insolvable ou refuse de s'exécuter, pas d'autre choix que de l'assigner en justice. «Avec la crise économique, il y a fort à parier que la difficulté à actionner une telle garantie va augmenter», déplore David Rodrigues, juriste à l'association CLCV (Consommation Logement Cadre de vie). Bien évidemment, rien ne vous empêche d'inciter votre locataire fragilisé à quitter le bien, pour se loger moins cher. Avec le risque qu'il le fasse sans régler les derniers loyers. Ce qui consommera totalement, alors, le dépôt de garantie d'un mois.



LA POSSIBILITÉ D'AMORTIR MURS ET MEUBLES DOPE LA RENTABILITÉ NETTE.

Flora Henry, conseillère
en gestion de patrimoine
à l'Institut du patrimoine

BRUNO LEVY POUR CAPITAL

LE MEUBLÉ, AU MOINS DEUX FOIS PLUS RENTABLE QUE LA LOCATION VIDE

Détails de l'opération ⁽¹⁾	Location nue	Location meublée	Colocation meublée
Durée du bail (Type de reconduction)	3 ans (Tacite)	1 an (Tacite)	1 an (Tacite)
Loyer mensuel (Coût d'équipement)	1100 euros (0 euro)	1300 euros (20 000 euros)	1500 euros ⁽²⁾ (20 000 euros)
Montant annuel des charges déductibles (Amortissement ⁽³⁾)	3960 euros ⁽⁴⁾ (Aucun)	4290 euros ⁽⁵⁾ (12 400 euros)	4950 euros ⁽⁵⁾ (12 400 euros)
Montant d'impôts la 1^{re} année	4361 euros	Déficit de 1090 euros	306 euros
Loyer annuel net de charges et d'impôts	5209 euros	11310 euros	12744 euros
Rendement locatif brut ⁽⁶⁾	4,40%	4,90%	5,60%
Rendement locatif net ⁽⁶⁾	1,70%	3,50%	4%
L'avis de Capital	En location nue, seules les charges viennent en déduction des loyers. Résultat, le rendement net d'impôts est le plus faible des trois solutions ici comparées.	L'amortissement des murs et des meubles suscite un déficit foncier. Même si le risque de vacance est plus élevé, le rendement net est le double de celui d'une location nue.	Le meilleur rendement, grâce à la possibilité de facturer un loyer total plus élevé. Mais gare au turnover des colocataires, qui augmente le coût d'entretien, non pris en compte ici.

(1) Pour un quatre-pièces de 85 mètres carrés à Montpellier, valeur 300 000 euros, et un contribuable à la tranche marginale de 30%.
(2) A raison de 500 euros la chambre. (3) Les murs valent 70% du bien, et sont amortis sur 25 ans. Les meubles sont amortis sur 5 ans.
(4) Abattement forfaitaire de 30%. (5) Soit 27,5% des loyers, dont 12,5% pour la taxe foncière, 10% pour la gestion et les assurances, 5% pour les charges de copropriété. (6) Eventuel coût des meubles inclus.



a SPÉCIAL IMMOBILIER





LES REZ-DE-CHAUSSÉE ÉCOPENT SOUVENT DES PLUS MAUVAISES NOTES ÉNERGÉTIQUES

Nicolas Goyet, cofondateur de l'agence Flatlooker

BRUNO LEVY POUR CAPITAL

PASSEZ AU MEUBLÉ, SI POSSIBLE EN COLOCATION

Certes, selon le spécialiste Lodgis, l'afflux d'appartements meublés sur le marché parisien a déjà fait reculer leurs loyers de 2,8% en 2020. Mais, comme le montre notre tableau page 95, cette option de location permet encore de doubler, en moyenne, le rendement net d'un bien initialement loué nu. La fiscalité des revenus, qui prévoit d'amortir les murs comme les meubles, explique une grande part de ce surcroît de rentabilité. «Le plus pratique reste de basculer vers cette formule entre deux locataires, ce qui permet aussi de rehausser le loyer», complète Karl Toussaint du Wast, cofondateur de Netinvestissement. Bien sûr, il faudra alors payer l'entretien de l'équipement et la cotisation foncière des entreprises (CFE). «Une exonération est toutefois prévue, au-dessous de 5 000 euros de chiffre d'affaires annuel», précise Flora Henry, conseillère à l'Institut du patrimoine. Dernière option, réservée aux propriétaires de grandes surfaces: opter, en plus du meublé, pour la colocation, qui permet, comme dans notre exemple, de facturer un total de loyer de 5 à 10% supérieur. Pour un risque de vacance limité, puisqu'il est fréquent, en cas de départ d'un des occupants, que les colocataires restants recherchent son successeur.

SURVEILLEZ LES IMPAYÉS DE CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Alors que, selon le ministère de la Justice, les arriérés de charges de copropriété étaient déjà en hausse de 30% en dix ans, la crise ne devrait rien arranger. En la matière, un seuil d'impayés de 10 à 20% du budget prévisionnel doit alerter. «Les copropriétaires sont solidaires entre eux, et une dette impossible à recouvrer finit par être répartie entre les résidents solvables», indique Olivier Safar, vice-président de l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier). Pas sûr que les investisseurs puissent répercuter ce surcôt sur leurs locataires. Plutôt que d'annuler les gros travaux prévus, demandez à étaler les appels de fonds, en passant d'un rythme trimestriel à un rythme mensuel. «C'est aussi l'occasion de revoir les contrats, pour 30 à 40% d'économies», indique Emile Hagège, directeur de l'ARC (Association des responsables de copropriétés). Et, si les aides individuelles ne suffisent pas (prêt de 1 000 euros du FSL - fonds de solidarité pour le logement -, subventions des caisses de retraite, etc.), restera

L'URGENCE D'UNE RÉNOVATION DÉPEND DU TYPE D'APPARTEMENT

Type d'appartement	A Paris, part d'appartements classés comme passoires énergétiques ⁽¹⁾ selon qu'il s'agit d'un...						
	Rez-de-chaussée	1 ^{er} étage	2 ^e étage	3 ^e étage	4 ^e étage	5 ^e étage et plus	Moyenne
Studio	52%	46%	28%	22%	24%	38%	35%
2-pièces	29%	23%	33%	25%	17%	12%	22%
3-pièces	NS	NS	4%	NS	14%	13%	6%
4-pièces et plus	NS	NS	5%	NS	NS	13%	8%
Moyenne	41%	29%	26%	20%	18%	24%	25%

(1) Note F ou G au DPE (diagnostic de performance énergétique). NS : non significatif. Les données disponibles ne suffisent pas à établir une statistique fiable. Source : Flatlooker, à partir de 1 718 annonces de vente, publiées en 2020.



à souscrire une garantie collective des impayés de charges, telles celles proposées par Sada, Verspieren ou CFDP. Avec ces contrats, la carence peut cependant atteindre trois mois, et les sinistres en cours ne seront bien évidemment pas couverts. «Mais la garantie peut ensuite faire l'avance des impayés. Et, en cas de recouvrement partiel des sommes, le syndicat de copropriété garde la différence», résume Olivier Safar.

PROFITEZ DES AIDES À LA RÉNOVATION

Certains propriétaires ont particulièrement à s'inquiéter de l'interdiction progressive, d'ici à 2028, de la location des biens notés F ou G sur leur DPE : comme le montre notre tableau page ci-contre, réalisé par l'agence en ligne Flatlooker, ce sont 35% des studios qui sont ainsi classés passoires thermiques. Et 41% des rez-de-chaussée. «Logique, ces surfaces ne bénéficient pas du chauffage des autres étages», indique Nicolas Goyet, cofondateur de la start-up. Sans gros travaux, ces bailleurs s'exposent donc à un risque de moins-value. Heureusement, l'aide MaPrimeRénov' leur est désormais

ouverte, dans une limite globale de 20 000 euros par bien et de trois logements. Même les plus aisés pourront faire financer jusqu'à 40% de la facture, notamment grâce à un bonus de 500 euros, octroyé si le logement obtient au moins une note E à l'issue des travaux. «L'isolation des murs et des combles ainsi que le changement de chaudière sont à privilégier», conseille Nicolas Moulin, fondateur de PrimesEnergie.fr. Les devis peuvent être faits dès aujourd'hui. «Mais les demandes de remboursement ne seront acceptées qu'à partir du 1^{er} juillet prochain», indique Vincent Levistre, coordinateur du pôle précarité énergétique à l'association Energies solidaires. Ces montants ne seront toutefois valables que jusqu'à fin 2022. Autant dire que, sauf départ anticipé du locataire, il faudra mener le chantier alors qu'il est dans les murs. Vous devrez l'indemniser si les travaux durent plus de vingt et un jours, et ne pourrez lui demander une contribution que si vous avez engagé une concertation préalable. Pour un appoint minime, de 10 à 20 euros par mois dans le cas d'un complément forfaitaire. ■

LES INVESTISSEURS PEUVENT AUSSI RENÉGOCIER LEUR CRÉDIT

Alors que les taux sont au plancher, les bailleurs ont gros à gagner à revoir leurs prêts. Exemple avec celui-ci, à la tête de deux biens, le premier financé en 2016 à hauteur de 120 000 euros, à 2,2 % sur vingt ans, pour 618 euros de mensualité. Le second, acquis via un crédit de 100 000 euros, contracté en 2018 à 1,5% sur quinze ans, pour la même mensualité. Les conditions actuelles lui permettraient de refinancer, à 1,95% sur vingt ans, pour 208 000 euros, une somme incluant le capital restant dû et l'indemnité de remboursement des anciens prêts, ainsi que 20 000 euros de travaux. Soit une nouvelle mensualité 24% inférieure, à 947 euros. Un bol d'air bienvenu, alors que le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui veut freiner la production de prêts, a demandé aux banques de veiller à ce que les rachats «permettent une réduction du taux d'effort». Quant au budget travaux, garantie de relouer vite et bien, il rassurera les banques, qui craignent une hausse des loyers impayés. «Elles cherchent toujours de nouveaux clients, et ceux-là font partie des plus intéressants», assure Cécile Roquelaure, directrice de la communication de la Compagnie européenne de crédit. **B.S.**



CLAMEUR



GÉRER / L'ENCADREMENT DES LOYERS GAGNE DU TERRAIN



REPÈRES

À QUELS CHIFFRES SE VOUER ?

La multiplication des baromètres ne facilite pas une bonne compréhension des marchés locatifs. D'autant que les chiffres publiés sont loin d'être tous fiables. Nous avons zoomé sur 3 observatoires incontournables. Qui les pilote ? Quelles sont les données observées ?

Notre décryptage.

PAR EMMANUEL SALBAYRE

LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)

La référence pour encadrer les loyers

► On dénombre 33 observatoires locaux. À l'exception de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), association indépendante, ils sont portés localement par des agences départementales d'information sur le logement (Adil, comme à Lille ou à Montpellier), ou des agences d'urbanisme et d'aménagement (agglomérations de Bordeaux et Lyon).

► Chaque OLL collecte des données auprès des particuliers (bailleurs et locataires) et des professionnels (administrateurs de biens, agences immobilières, notaires, etc.). Hormis celles de l'Olap, qui fait ses propres traitements, ces données sont traitées par l'Agence nationale d'information sur le logement (Anil). Elles servent de base à la publication de loyers médians hors charges, déterminés par zones géographiques homogènes (agglomération, ville ou quartier), types et années de construction.

► Ces chiffres, détaillés et commentés, sont disponibles sur le site observatoires-des-loyers.org

► Les statistiques des OLL sont mises à jour une fois par an. La dernière actualisation, de décembre 2020, porte sur les chiffres de 2019, voire de 2018. Les observatoires ne suivant pas un panel de logements d'une année sur l'autre et leur zone d'observation étant susceptible de varier,

1 VILLE, 3 LOYERS

L'exemple de la ville de Grenoble montre les disparités de niveaux de loyers constatés par ces trois observatoires :

- l'OLL de l'agglomération grenobloise donne un loyer médian de **11,3 €/m²** ;
- **Clameur**, un loyer moyen de **12,5 €/m²** ;
- la **Carte des loyers**, un loyer de **12,4 €**, charges comprises.



ISTOCKPHOTO

ils ne sont pas en mesure de mesurer des évolutions de loyer dans le temps. Seul l'Olap est, à ce jour, équipé pour le faire.

L'OBSERVATOIRE CLAMEUR L'émanation des professionnels

► Créé à la fin des années 1990, c'est le principal outil statistique d'émanation privée. Il est le fruit de la collaboration d'une trentaine de groupes et de syndicats de professionnels immobiliers (FNAIM, Foncia, Unis, UNPI, Century 21, SeLoger, Bouygues Immobilier...).



► Après une pause suscitée par le départ de son directeur scientifique historique, l'économiste Michel Mouillart, au printemps 2019, sa publication, trimestrielle, devrait reprendre dans le courant du premier trimestre de cette année.

► Clameur annonce s'être doté d'un « comité scientifique étoffé », et promet de mettre à disposition du public des « indicateurs et analyses enrichis ». « Nous disposons d'une base de données très large, combinant à la fois des baux en cours et des petites annonces, explique Jean-Michel Camizon, président de l'association Clameur. Outre les loyers moyens par ville, nous sommes en mesure de fournir des statistiques très fines, par taille et typologies de logements, avec ou sans charges locatives, et en intégrant la notion de performance énergétique. »

LA CARTE DES LOYERS

L'outil statistique du gouvernement

► Ce nouvel outil, accessible depuis fin 2020 sur le site ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers, a été élaboré par une équipe de chercheurs sur la base de 9 millions d'annonces immobilières publiées sur les sites SeLoger, LeBonCoin et PAP.

► Il présente, sous forme de cartes interactives, les loyers des appartements et maisons sur l'ensemble du territoire. Il est censé compléter les statistiques des OLL dans les zones non couvertes par ces derniers.

► Les données présentées sont encore imparfaites, les cartes ne faisant, par exemple, aucune distinction entre les locations à titre de résidence principale et les locations meublées saisonnières, ni entre les logements neufs et anciens.

► Les chiffres présentés actuellement datent de 2018, mais le ministère promet une mise à jour plus régulière.

RÉFÉRENCES

(1) Depuis le 1.7.19 et le 1.3.20, respectivement.
(2) Art. 140 I de la loi Elan, n° 2018-1021 du 23.11.18, JO du 24.
(3) Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre, Ivry-sur-Seine, Orly, Villejuif, Vitry-sur-Seine.
(4) Art. 140 I de la loi du 23.11.18.
(5) Emmanuelle Wargon déplorait, le 24.11.20, dans *Les Échos*, avoir « reçu moins de demandes » qu'attendu, regrettant que Marseille et Strasbourg aient renoncé à encadrer leurs loyers.

renoncé à encadrer ses loyers pour cause de non-respect des critères de la loi Elan à l'échelle de son agglomération⁽⁶⁾.

UN PÉRIMÈTRE CIRCONSCRIT

Bordeaux et Montpellier ont, quant à elles, décidé de déposer des demandes circonscrites à leur seule ville-centre. « Nous avons craint qu'une demande trop large ne compromette notre dossier », explique Matthieu Mangin, conseiller à la mairie de Bordeaux. Sept communes des alentours envisageaient pourtant de tenter l'expérience. « Mais toutes présentaient des risques au regard de l'un ou de l'autre des critères », poursuit Matthieu Mangin. Ainsi, Mérignac affichait un fort taux de logements sociaux (34 %), alors qu'à Eysines, le niveau de loyer était « moins important qu'ailleurs ». Même chose pour Grabels et Juvignac, au nord de Montpellier. Oupour Caluire-et-Cuire, Tassin-la-Demi-Lune, Oullins et Bron, dans la proche banlieue de Lyon. « Notre volonté initiale était d'encadrer les loyers à l'échelle de la première couronne, reconnaît Renaud Payre, vice-président de la métropole de Lyon et délégué au logement et à la politique de la ville. Mais l'examen des situations particulières a mis à jour, ici un taux élevé de logements sociaux, là une construction trop forte... La prudence nous a incités à limiter notre demande aux seules villes de Lyon et de Villeurbanne. » Une situation comparable à celle de Lille, qui a encadré ses loyers en même temps que ses voisines Lomme et Hellemmes.

Grenoble dénote un peu. Après avoir envisagé un encadrement des loyers dans les seuls quartiers nord de la ville – les plus chers – elle a in extremis élargi sa candidature à 27 communes avoisinantes⁽⁷⁾. « Les loyers médians sont comparables aux niveaux les plus élevés constatés à Grenoble (11,2 €/m²



L'exemple parisien fait craindre un risque de contraction de l'offre locative

contre 11,6 à 11,9 €/m² dans le nord de la ville, NDLR) et les critères imposés par la loi Elan y sont respectés », explique Nicolas Beron Perez, conseiller municipal délégué au logement.

DES DÉCRETS ET ARRÊTÉS EN ATTENTE

L'examen de ces différentes candidatures devrait, si elles sont validées par le ministère, aboutir à la publication d'une série de décrets sur les périmètres d'application locaux de l'encadrement des loyers. À l'heure où nous publions, seule Plaine Commune a obtenu ce sésame⁽⁸⁾. Mais le cabinet d'Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement, avance que les textes devraient « s'égrener rapidement, tout au long du 1^{er} semestre 2021 », à commencer par le décret relatif au territoire d'Est-Ensemble. Les arrêtés préfectoraux fixant, eux, les niveaux de loyers de référence locaux (voir p. 33) suivront, selon un calendrier qui semble cependant plus incertain, car il sera fonction de l'état de marche des observatoires locaux des loyers (OLL). « Bien qu'ils suivent les mêmes prescriptions méthodologiques, très strictes, tous les observatoires n'ont pas des capacités de collecte statistique identiques, confie un bon connaisseur du réseau des OLL. La détermination des loyers médians suppose le croisement d'un nombre très conséquent de données, que tous ne sont pas, à ce jour, en mesure de réunir. Un effort en ce sens a été fait dès la fin de 2020, mais il faudra encore plusieurs mois avant



RECOURS EN VUE

L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), à l'origine de recours contre l'encadrement des loyers à Paris et à Lille, a prévu d'« attaquer toutes les nouvelles demandes, à chaque fois que cela sera possible ». Dans son viseur, des vices de forme ou encore le non-respect des critères imposés par la loi Elan.

que tous tournent à plein régime. » Les craintes porteraient notamment sur les observatoires des territoires qui se sont déclaré candidats tardivement, Montpellier et Bordeaux. Une autre source de retard tient au fait que les arrêtés préfectoraux ne peuvent être pris que sur la base de données délivrées par des observatoires ayant fait l'objet d'un agrément par le ministère⁽⁹⁾. Or, tous ne sont pas agréés, et « certains professionnels ont encore tendance à ne transmettre leurs données qu'après délivrance de l'agrément⁽¹⁰⁾ », poursuit notre observateur. Selon nos informations, un décret en cours de préparation résoudrait en partie cette difficulté. Il permettrait d'utiliser des données collectées avant l'agrément pour l'établissement des loyers médians servant à l'encadrement, sous réserve qu'elles soient suffisamment représentatives.

À L'ESSAI JUSQU'EN 2023... OU 2026 ?

Quelle que soit la rapidité de publication des arrêtés, et donc la mise en place effective de l'encadrement, le ministère craint que la durée de l'expérimentation ne soit trop courte pour tirer des conclusions éclairées. La loi Elan prévoit en effet qu'un rapport d'évaluation gouvernemental sera remis au Parlement « au plus tard 6 mois avant » le terme de l'expérience, fixé au 24 novembre 2023. Le ministère prévoit donc d'allonger ce délai de 3 ans, avec un article de la loi 4D⁽¹¹⁾ dont l'examen est prévu au printemps. « Cela permettrait d'avoir un recul conséquent, de plus de 7 ans à Paris et d'au moins 4 ans ailleurs », explique le cabinet d'Emmanuelle Wargon.

Mais qu'attendre, au juste, de l'encadrement ? S'ils répondent tous en chœur qu'il est trop tôt pour le dire, le ministère, comme les candidats à l'encadrement, s'appuient sur l'exemple parisien⁽¹²⁾



L'ENCADREMENT SERA-T-IL RESPECTÉ ?

Il est difficile d'affirmer que l'encadrement des loyers sera observé, alors qu'aucun moyen de contrôle n'est prévu par la loi, et que plusieurs enquêtes et sondages ont montré que la mesure n'était que partiellement respectée à Paris⁽¹⁾. Les professionnels de l'immobilier, qu'on sait largement opposés à l'encadrement, pointent d'ailleurs régulièrement les difficultés qu'ils rencontrent, dans un marché tendu, à faire accepter des loyers plafonnés

à des propriétaires tentés de louer seuls, au niveau qu'ils jugent adéquat. Conscientes de ces difficultés, les villes candidates à l'encadrement prévoient toutes un effort de communication. Ce sera notamment l'un des rôles de la « Maison du logement et de l'hospitalité » dont Bordeaux prépare l'ouverture. À Lyon, une « brigade du logement » sera chargée, entre autres missions, de rappeler leurs droits aux locataires et de les conseiller dans leurs démarches

éventuelles pour faire baisser un loyer supérieur aux plafonds. L'actualité judiciaire devrait leur faciliter la tâche : fin 2020, 5 bailleurs parisiens trop gourmands ont été « sanctionnés par des amendes allant de 300 € à 1 090 € », tandis qu'« une trentaine d'autres dossiers [étaient] en cours d'examen »⁽²⁾.

(1) Les rapports de l'Olap ont montré qu'environ 1 logement sur 4 avait un loyer dépassant le plafond lors de sa relocation. (2) « À Paris, un premier bailleur sanctionné pour non-respect de l'encadrement des loyers », Le Monde, 23.12.20.

pour prédire que la mesure n'entraînera pas une baisse significative des loyers. En revanche, elle permettra d'écarter les plus élevés d'entre eux, notamment ceux des petites surfaces. « Nous voulons corriger les excès tout en signifiant aux spéculateurs que les abus ne sont plus tolérés », résume Matthieu Mangin, à Bordeaux.

UN OUTIL PARMIS D'AUTRES

Les mairies concernées mettent par ailleurs en avant le fait que leur politique en matière de logement ne se résumera pas au seul encadrement des loyers. À Montpellier, par exemple, Maryse Faye, adjointe déléguée à l'urbanisme durable et à la maîtrise foncière, évoque ainsi « la lutte contre les marchands de sommeil avec le permis de louer, la régulation du meublé touristique avec une déclaration préalable et l'encadrement de l'urbanisme à la parcelle, qui participe à la hausse des prix du foncier ». Toutes affirment vouloir faire preuve de pédagogie envers les propriétaires bailleurs. Car l'exemple parisien fait craindre un risque de contraction de l'offre locative. « Certains bailleurs ont

préféré vendre plutôt que continuer à louer dans un marché encadré, explique Geneviève Prandi, directrice de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap). La tendance à l'érosion du parc est antérieure à la mise en place de l'encadrement, mais elle a été accentuée par lui. » Le phénomène s'observera-t-il dans les nouveaux territoires testant le dispositif ? Impossible à dire, même si localement, les professionnels de l'immobilier affirment constater un certain attentisme chez les investisseurs, et un regain d'intérêt pour les communes dont les loyers ne seront pas encadrés. La désaffection des bailleurs restera à mesurer, et ses causes à identifier, marché par marché, avant de tenter une explication. Nous y reviendrons. ■

RÉFÉRENCES

- (6) Voir « Toulouse renonce à encadrer, pas Lille », *LPI*, n° 371, p. 7.
(7) Soit, respectivement, les quartiers des zones 1 et 2 et les villes de la zone A délimitées par l'observatoire local des loyers de l'agglomération de Grenoble.
(8) Décret n° 2020-1619 du 17.12.20, *JO* du 19. (9) Art. 16 III de la loi du 6.7.89.
(10) L'art. 5 II de la loi du 6.7.89 prévoit des amendes pouvant aller jusqu'à 15 000 € en cas de refus de transmission des données par les professionnels. (11) Loi relative à la différenciation, à la décentralisation, à la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale. (12) Les loyers ont déjà été encadrés à Paris entre le 1.8.15 et le 28.11.17.



LOCATION



SPÉCIAL IMMOBILIER

VOUS SOUHAITEZ INVESTIR

Prévoyez de souscrire aux garanties de rendement

Diagnostic thermique du logement, solvabilité du futur locataire ou montant de loyer autorisé : retrouvez nos conseils pour réussir votre achat et sa mise sur le marché.

PAR BENJAMIN SARAGAGLIA

Les incertitudes liées à la crise donnent quelques idées aux créateurs de jeunes pousses. C'est ainsi que la plateforme Bernie, active depuis mai 2020, propose aux investisseurs immobiliers de devenir leur locataire, et de leur garantir de la sorte un rendement constant, dès le premier loyer, sur toute la durée de l'engagement. Charge à elle de trouver ensuite le sous-locataire qui occupera le logement, mais aussi d'encaisser les loyers, de gérer les impayés comme les menus travaux. «Ce service centralisé évite au bailleur d'avoir à multiplier les interlocuteurs, du gestionnaire du bien à l'assureur, en passant par le locataire», souligne Gaëtan Mathey, cofondateur de cette agence en ligne, qui se rémunère en prélevant 7% des loyers.

Il faut dire que, de l'encadrement des baux – en passe de concerner des millions de logements supplémentaires – à la réglementation thermique, qui empêchera bientôt de mettre sur le marché les biens les plus énergivores, les embûches ne manquent pas pour qui entend se lancer. Sans parler de la fixation du loyer, alors que la carte interactive, mise en ligne fin 2020 par le ministère chargé du Logement, ne recense que des valeurs de 2018. Nos conseils pour vous y retrouver.

ADAPTEZ-VOUS À L'ENCADREMENT DES LOYERS, QUI S'ÉTEND

Les investisseurs marseillais et strasbourgeois vont y échapper, mais pas ceux visant Lyon, Bordeaux, ou les villes de la proche banlieue parisienne tels Montreuil, Les Lilas, Saint-Denis ou Saint-Ouen. En tout, 35 communes ont en effet sollicité la mise en place de l'encadrement des loyers, sur le modèle de celui déjà en vigueur à Paris et à Lille. A compter de l'adoption de la mesure, les propriétaires qui feront signer des baux dépassant un plafond 20% supérieur à la médiane des loyers du secteur s'exposeront à une amende de 5 000 euros, pas si hypothétique. «Un contrôle de l'application du dispositif sera mis en place, qui servira aussi à détecter les logements insalubres ou les Airbnb non autorisés», assure Renaud Payre, vice-président délégué à l'habitat de la Métropole de Lyon. Le plafond à respecter pourra porter un sérieux coup de rabot à leurs revenus : à Lille, dans le secteur étudiant de la Catho, le loyer de certains studios a fléchi de 450 à 300 euros par mois. «Soit une nouvelle rentabilité inférieure à 4%», déplore Benoît Lantze, de l'agence JLW du vieux Lille. Pour obtenir malgré tout un rendement maximal, mieux vaudra privilégier les grands studios

ou les grands deux-pièces, au loyer plafond plus proche de la réalité du marché. Ou alors viser les logements pour lesquels un «complément de loyer», au montant libre, pourra être facturé. La Fnaim a commencé à recenser les prestations autorisant un tel déplaçonnement : une vue exceptionnelle, une terrasse ou un jardin, ainsi que, dans le cas des meublés, un équipement de home cinéma. Mais pas une exposition ensoleillée, ni un balcon ni une cave, et encore moins une jolie décoration.

ADHÉREZ À UNE GARANTIE DE LOYERS IMPAYÉS

Jusqu'à 60 000 ou 70 000 euros remboursés par sinistre, le plus souvent dans une limite de trente-six mois de loyers, charges comprises : la plupart des garanties loyers impayés (GLI) semblent en théorie confortables. Vous ne perdrez rien, toutefois, à regarder de plus près le contrat. «Ce plafond d'indemnisation doit pouvoir englober les frais de procédure et de remise en état du logement», indique Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim. Si la plupart des polices s'activent au premier impayé, vérifiez qu'elles n'imposent pas de franchise, éliminatoire. Celles prévoyant un versement des indemnités trimestriel plutôt que mensuel ne



BRUNO LEVY POUR CAPITAL



CE TYPE DE MONTAGE SUPPRIME TOUT SOUCI D'IMPAYÉS DE LOYER OU DE VACANCE LOCATIVE.

Fabrice Artinian, conseiller en gestion de patrimoine au sein du groupe Patimmofi



L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL, PLUS RENTABLE QUE L'AVANTAGE PINEL

Détails de l'opération ⁽¹⁾	Bonus Pinel	Usufruit locatif social
Valeur du bien en pleine propriété (Surface du bien)	201 000 euros (23,32 mètres carrés)	205 000 euros (23,9 mètres carrés)
Prix d'achat du bien	201 000 euros	119 000 euros ⁽²⁾
Avantage fiscal obtenu	26 934 euros ⁽³⁾	aucun
Loyers bruts facturés	90 937 euros	0 euro
Charges annuelles (Intérêts du crédit)	26 783 euros (25 477 euros)	0 euro (15 172 euros)
Imposition totale des loyers	17 240 euros	0 euro
Loyers nets perçus au total	38 677 euros	0 euro
Coût de rénovation après 15 ans ⁽⁴⁾	1 000 euros	0 euro
Rendement si revente après 15 ans à la valeur d'achat ⁽⁵⁾	3,40%	5,40%
Rendement si revente après 15 ans, 10% au-dessus de la valeur d'achat ⁽⁵⁾	4,40%	6,40%
Effort mensuel d'épargne	887 euros	771 euros
Commentaire	Malgré les 21% d'avantage fiscal à l'achat, le Pinel est le perdant du match. Pour doper sa rentabilité, il faudrait soit emprunter sur plus long terme, pour augmenter le montant d'intérêts déductibles, soit revendre le bien plus tôt, et repartir pour une nouvelle opération.	Plus rentable, ce montage nécessite aussi un effort d'épargne 15% inférieur à celui du Pinel. Il octroie des avantages fiscaux non négligeables, comme une exonération d'IFI, ou des droits de succession allégés en cas de décès avant la fin de l'opération.

(1) Pour un studio en première couronne de Paris, et un acquéreur à la tranche marginale de 30% empruntant sur 15 ans. (2) Décote de 40%. (3) 21% d'avantage Pinel, calculé sur un prix d'achat plafonné à 5500 euros le mètre carré. A répartir sur 12 ans. (4) L'expérience montre qu'en Pinel, un rafraichissement rapide suffit souvent à remettre le bien au propre. En ULS, le bailleur social doit rendre l'appartement dans le même état que lors de la prise à bail. (5) Taux de rendement interne, tenant compte du prix de revente et des loyers encaissés durant la période. L'appartement a été rénové avant la revente. Source : Institut du patrimoine-Patimmofi.



La caution gratuite Visale bientôt élargie à 6 millions de salariés

sont pas forcément à proscrire, car elles s'adaptent mieux à un locataire qui ne paierait que sporadiquement son loyer. Sachez que le premier versement peut n'intervenir qu'après deux ou trois mois de délai, le temps d'accomplir les démarches parfois exigées par l'assureur, comme l'envoi d'un commandement de payer. Mieux vaut donc disposer d'une solide trésorerie pour supporter ce décalage ainsi que les frais de procédure. Si votre assureur refuse de couvrir le nouvel entrant (seuls les CDI et les CDD de plus de huit mois sont couramment acceptés, pour des revenus d'au moins trois fois le loyer), pas d'autre choix que de recourir à la caution d'un proche ou, pour certains profils, à la garantie Visale (voir ci-après).

MÉFIEZ-VOUS DES CONTRATS ANTI-VACANCE LOCATIVE

Alors que le marché se détend dans de nombreuses villes, consacrer de 1 à 1,5% du loyer pour souscrire, le plus souvent en complément d'une GLL, une assurance indemnisant la perte de revenus entre deux locataires peut être tentant. Mais gare d'abord aux restrictions de ces polices, qui imposent presque toujours une franchise, d'un à cinq mois de loyer, et ne s'activent que si l'appartement est réellement disponible à la location. «Or, ces phases de vacance locative sont souvent le moment idéal pour lancer des travaux de rénovation», rappelle Géraud Delvolvé, délégué général de l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier). Ce qui vous amènerait alors à... payer pour rien! Enfin, en cas de sinistres renouvelés ou de longue durée, l'assureur pourrait exiger que vous ajustiez le loyer à la baisse et remettiez le logement en état.

PROFITEZ DE L'EXTENSION DE LA GARANTIE VISALE

C'est l'une des dernières mesures anti-crise annoncées par le gouvernement: jusqu'ici réservée aux personnes de moins de 31 ans et aux salariés en prise de poste, la garantie publique Visale devrait être élargie à tous les salariés gagnant moins de 1 500 euros net par mois, soit 6 millions de per-

sonnes. Mieux: le bailleur pourrait désormais y adjoindre une caution solidaire, un cumul interdit jusqu'ici. De quoi convaincre de nouveaux propriétaires d'y recourir. «Si cette garantie pouvait laisser sceptique au départ, nous la conseillons chaudement désormais», confirme Pierre Hautus, directeur général de l'Unpi (Union nationale des propriétaires immobiliers). Il faut dire qu'en plus de couvrir les impayés de loyers dans une limite de trente-six mois, elle rembourse désormais les éventuelles dégradations locatives. Et que sa mise en place, une fois que le locataire a obtenu son visa, est rapide. Son seul défaut restant, pour l'heure, son champ d'application: elle ne couvre que les logements au loyer, charges comprises, inférieur à 1 500 euros par mois en Ile-de-France et à 1 300 euros ailleurs. Soit, au mieux, un deux-pièces de 35 à 50 mètres carrés à Paris.

VÉRIFIEZ ATTENTIVEMENT LE DPE DU LOGEMENT

Longtemps critiquée, la fiabilité des diagnostics de performance énergétique (DPE) devrait enfin progresser, notamment dans le cas des logements construits avant 1948. «Seule la méthode d'évaluation dite conventionnelle pourra désormais leur être appliquée. Elle inclut de mesurer la surface des parois et des zones de déperdition de chaleur, comme les fenêtres, et de tenir compte des matériaux, de leur épaisseur, ainsi que de la luminosité et de l'éclairage», détaille Thierry Marchand, président de la CDI-Fnaim (Chambre des diagnostiqueurs immobiliers). Jusqu'ici, ces experts pouvaient en effet se contenter d'utiliser la facture du dernier occupant. Et il suffisait que ce dernier ne soit pas frileux, ou qu'il se soit absenté durant l'hiver, pour que le logement obtienne une note meilleure que celle réellement méritée.

Cette fiabilité ne sera pas de trop, puisque, dès le 1^{er} juillet prochain, ce même DPE deviendra opposable. Un locataire s'estimant floué par un logement plus énergivore que prévu pourra alors se retourner contre son bailleur, et, par exemple, exiger des

baisses de loyer. Dès 2022, le montant théorique des dépenses d'énergie devra de plus figurer sur les annonces de location, ainsi que sur le bail. Toute surévaluation de ces charges pourra dès lors dissuader les candidats à la location. Enfin, en 2023, les logements classés G devraient devenir interdits de location (et ceux notés F en 2028). Mieux vaudra, là aussi, que le diagnostiqueur ait bien fait son travail!

DÉCOUVREZ LA SÉCURITÉ DE L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL

Pas de vacance locative ni d'impayés de loyers, pour un prix d'achat décoté et la certitude de récupérer le bien remis en état: dans un contexte de crise, l'usufruit locatif social (ULS) a tout pour plaire. Concrètement, il s'agit de n'acheter auprès d'un promoteur que la nue-propriété d'un logement neuf, pour un prix compris entre 60 et 70% de sa valeur en pleine propriété. Tandis que l'usufruit est confié, pendant dix à quinze ans, à un bailleur social. Vous ne percevrez bien sûr aucun loyer durant la période, mais ne supporterez ni charges de copropriété, ni taxe foncière. A l'issue de ce démembrement, la reconstitution de la pleine propriété vous permettra d'empocher de 42 à 67% de gain, sans aucun impôt. Voilà qui explique, comme l'indique notre tableau, qu'un tel montage soit 2 points plus rentable qu'un investissement équivalent en Pinel, ce dispositif permettant pourtant d'obtenir une réduction d'impôts de 21% du prix d'achat en pleine propriété. Certains investisseurs ayant participé aux premières opérations de ce type, voici vingt ans, ont pu, grâce à la hausse des prix, multiplier leur mise par quatre. Même si une telle culbute sera désormais plus rare, sachez que les emplacements choisis pour les programmes dédiés sont prometteurs. «Les mairies, qui décident souvent de ces opérations, privilégient des quartiers bien placés, où la demande est forte», assure Alexandre Bonvalot, directeur commercial de Perl, le précurseur du secteur. Quant au budget à prévoir, il n'est pas forcément réservé aux plus fortunés: ce studio de 22 mètres carrés, dans le quartier chic de Jeanne-d'Arc, à Rennes, n'est proposé qu'à 65 000 euros, après 38% de décote. ■





CITATIONS



L'événement

pu
de

LOGEMENT

La « bombe à retardement » des impayés de loyers

Fragilisés par la crise, de plus en plus de Français peinent à payer leurs loyers, multipliant les risques d'expulsions. La Fondation Abbé-Pierre dénonce l'attentisme coupable de l'exécutif, dans son 26^e rapport, publié ce mardi.

« **J'**ai commencé à travailler à 18 ans. J'ai toujours gagné ma vie sans rien demander à personne. Je pensais aller vers une retraite bien méritée et là, je vais me retrouver SDF. » Maître d'hôtel dans l'événementiel, Marc Crespo gagnait en moyenne de 2500 à 3000 euros par mois, entre ses périodes d'activité et de chômage. Aujourd'hui, la crise sanitaire menace de le jeter à la rue. À 59 ans, après avoir éclusé en juin ses droits au chômage, il n'a, pour la première fois de sa vie, pas pu payer son loyer. Il y a deux semaines, l'huissier est venu le prévenir. En juillet, son bail ne sera pas renouvelé. « C'est un déclassement social complet », résume-t-il. Autour de lui, de plus en plus de collègues connaissent des situations similaires. « En huit ans, c'est la première fois que je n'arrive pas à payer mes 230 euros de loyer », explique l'un d'eux.

300 000
C'EST, EN 2020, LE NOMBRE DE PERSONNES SANS DOMICILE, QU'ELLES SOIENT À L'HOTEL, EN HÉBERGEMENT, EN ABRI DE FORTUNE OU À LA RUE.

« **Ils se privent sur tout le reste** » « On voit bien qu'il y a une vague d'impayés de loyers. Elle n'est pas encore spectaculaire, mais elle se dessine », prévient Manuel Domergue, directeur des études de la Fondation Abbé-Pierre (FAP), qui sort ce mardi son 26^e rapport, sur fond de pandémie. L'association a calculé qu'aux 16 000 expulsions avec concours de la force publique, effectuées tous les ans, devraient s'ajouter cette année environ 12 000 autres procédures, pour des ménages fragilisés, mais qui ont pu rester dans leur logement grâce à la prolongation, en 2020, de la trêve hivernale jusqu'au 10 juillet. À cela s'ajoute l'augmentation probable du nombre d'impayés en raison des pertes

de revenus liés à la crise. « Au total, il va y avoir des dizaines de milliers de ménages menacés d'expulsion à partir du 1^{er} avril 2021 », estime Manuel Domergue.

Les signes d'une dégradation à plus long terme sont là. En décembre 2020, le nombre d'appels préventifs de locataires du privé à SOS Loyers impayés, la structure gérée par l'Agence nationale pour l'information sur le logement, était en hausse de 47 % par rapport à 2019. Une tendance de fond puisque des chiffres similaires ont été relevés en novembre : + 48 % pour les locataires du parc privé et + 53 % pour ceux du public. Dans le secteur HLM, les bailleurs ont rapidement renforcé les suivis individuels et mis

en place des plans d'apurement, ce qui a permis de limiter la casse. « Il y a eu 200 millions d'euros d'impayés en plus par rapport à 2019 en mai-juin, mais ça a baissé, et on retrouve aujourd'hui un taux plus classique », indique Marianne Louis, directrice de l'Union sociale pour l'habitat, qui représente l'ensemble des bailleurs sociaux. La crise n'épargne pas non plus les accédants à la propriété, dont certains ne sont plus en mesure de payer leurs traites.

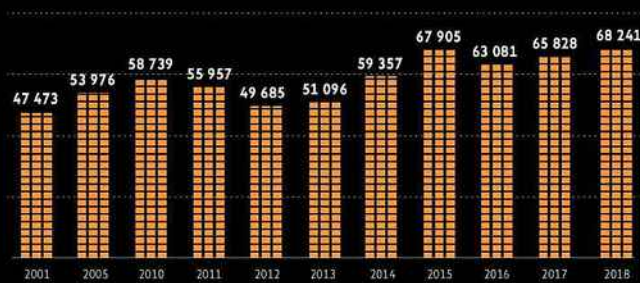
La situation dans le parc privé, plus cher et où sont logés les plus précaires, suscite le plus d'inquiétude. Mais elle est aussi plus opaque. En juin, la Fnaim et l'Unis, qui gèrent parmi les plus grands réseaux d'agences et d'administrateurs de bien, évoquaient 10 % d'impayés. Ils ne communiquent plus depuis. « En juin, nous avons fait une relance le 5^e jour du mois pour 12 % des locataires. En décembre, pour 22 %. La relance par courrier au bout du 25^e jour a concerné 0,6 % de nos locataires en juin et 1,8 % en décembre. En temps normal, le taux d'impayés ne dépasse pas 0,7 % »,



MAL-LOGEMENT, ÉTAT DES LIEUX EN FRANCE

Les expulsions locatives

En milliers de commandements à quitter les lieux



Baisse des aides personnalisées au logement (APL) depuis 2017

En millions d'euros par an



La construction de logements neufs

En milliers de logements cumulés sur douze mois



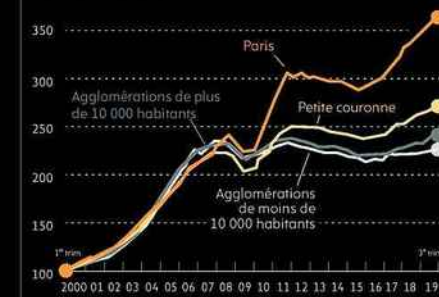
Le logement, un secteur qui rapporte à l'État plus qu'il ne coûte

En milliards d'euros



Les prix du logement selon les territoires

Base 100 en 2000



SOURCE : RAPPORT FONDATION ABBÉ-PIERRE, L'ÉTAT DU MAL-LOGEMENT EN FRANCE 2021

INFOGRAPHIE



détaille Arnaud Hacquart, directeur d'Imo-direct, une agence en ligne qui gère 2000 logements. En réalité, une majorité des situations passe sous les radars, parce que les locations, sont faites directement avec des petits propriétaires privés. « Avec mon statut, je n'ai jamais pu louer via une agence », confirme, par exemple, Marc Crespo.

L'explosion des impayés est, pour l'instant, peu visible. « Ceux qui ont des difficultés ne le crient pas sur les toits. Il y a une sorte de honte. Surtout, avant d'arrêter de payer leurs loyers, ils se privent sur tout le reste : l'alimentaire, la santé... Sans compter ceux qui font appel à des crédits revolving », souligne Eddie Jacquemart, président de la Confédération nationale du logement. Beaucoup sont fragilisés, mais payent encore. Nina est de ceux-là. Graphiste, elle gagne 1 000 euros par mois avec un mi-temps en CDI. Elle travaille aussi comme indépendante pour une maison d'édition, qui vient de perdre un contrat qui lui rapportait 3 000 euros par an, et ne peut plus compter que sur 750 euros de plus. Son compagnon a, lui, perdu ses maigres revenus d'autoentrepreneur. Le couple est en difficulté pour payer son loyer parisien de 1 500 euros. « J'avais 3 000 euros

sur mon livret A, j'ai dû les utiliser », raconte-t-elle. Les vacances, elle y a renoncé. Et avoue parfois voler dans les magasins. Son angoisse, c'est que sa propriétaire augmente le loyer de son meublé renouvelable tous les ans. « C'est stressant. Quand on n'a pas de CDI, on est hyperfragile. Et le Covid a accentué notre précarité », explique-t-elle. Le sondage réalisé par la FAP indique que 32 % des Français ont vu leur situation financière se dégrader. Et qu'ils sont plus de 20 % à éprouver des difficultés à payer leur loyer.

« La crise sociale va empirer »

Inquiets, bailleurs et associations ont les yeux rivés sur la fin des mesures prises pour limiter l'impact de la crise, notamment le chômage partiel. « Notre souci, c'est ce qui va se passer quand les aides vont s'arrêter », résume Arnaud Hacquart. Avec 11 % de chômage attendus pour 2021 et une réforme restreignant le droit à l'allocation, l'explosion des impayés dans les années à venir paraît inexorable. « Ce qui nous préoccupe, c'est que la crise sociale va aller en empirant et que les outils pour y faire face vont être affaiblis », analyse Marianne Louis. En dehors d'un peu de publicité au printemps pour le numéro



SOS Loyers impayés (1) et de la mise en place par Action Logement (ex-1 % patronal) d'une aide aux salariés locataires de 300 euros pendant deux à six mois, rien n'a été fait. « On a un peu l'impression que le gouvernement attend qu'il y ait une explosion des impayés pour agir », s'agace Christophe Robert, délégué général de la FAP. Pour montrer sa sensibilité au sujet, le gouvernement a mis en place, en novembre, un Observatoire des impayés. Il a aussi confié au député LaREM Nicolas Démoulin la rédaction d'un rapport. Remis dimanche à la ministre du Logement, il préconise une simplification des démarches pour obtenir de l'aide. Mais pas un centime n'a été mis sur la table dans le plan de relance ou ailleurs.

« Déjà limités en temps normal, les fonds de solidarité logement, qui servent à payer de façon transitoire les loyers des ménages en difficultés, sont encore plus insuffisants aujourd'hui », souligne Manuel Domergue. Certaines collectivités ont mis la main à la poche pour en augmenter le budget, mais l'État ne les a pas abondés. Gérés localement, ils restent très inégalitaires, avec des règles d'accès différentes selon les territoires. Dans les Alpes-Maritimes, par exemple, il faut avoir payé ses deux derniers mois de loyer

pour en bénéficier. Quand Marc Crespo en a découvert l'existence, il n'y avait déjà plus droit. La FAP appelle à l'uniformisation de leurs règles et à leur revalorisation. Depuis mars, elle plaide aussi sans succès pour la mise en place d'un fonds d'urgence d'au moins 200 millions d'euros pour le paiement des loyers et des charges.

Le gouvernement n'est pas non plus revenu sur les coupes successives sur les aides au logement (APL), adoptées depuis le début du quinquennat (voir notre infographie). Il a même maintenu, en janvier, la réforme prévue avant la crise et le passage à un mode de calcul « en temps réel ». Sous couvert de les faire mieux correspondre aux revenus des demandeurs, elle permet au budget de l'État d'économiser des centaines de millions d'euros. La FAP appelle à revenir sur ces économies, comme sur celles imposées au secteur HLM. Au-delà, c'est le logement dans son ensemble qu'il faut arrêter de considérer comme un vulgaire produit de spéculation, pour le traiter enfin pour ce qu'il est : un bien essentiel. ●

CAMILLE BAUER

(1) 0805 160075.



IMMOBILIER / Marché

Quel avenir pour l'immobilier neuf?



Construction en berne, flambée des prix, normes draconiennes, pénurie de l'offre, durcissement de l'accès au crédit, doutes sur le Pinel... La crise qui frappe l'immobilier neuf s'amorçait déjà bien avant l'épidémie de la Covid-19. Etat des lieux et perspectives.

Les deux confinements successifs ont impacté lourdement le secteur de la construction, et de la vente de logements en France. Même si le second confinement a permis une poursuite de certaines activités (construction, rénovation, actes notariés), l'interdiction des visites de biens a ralenti considérablement la chaîne du logement », déploraient dans une lettre

commune les acteurs de la construction, de la promotion, de l'investissement et du financement du logement le 15 décembre 2020.

Les chiffres de l'observatoire⁽¹⁾ de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) faisaient d'ailleurs état d'une chute des transactions de vente de logements neufs de - 51,4 % au deuxième trimestre 2020 par rapport à la même période en 2019, et de - 28,5 % au troisième tri-

mestre. Bien sûr, la pandémie justifie en grande partie ces mauvais résultats. Chantiers stoppés, visites interdites, position attentiste des acheteurs refroidis par un contexte incertain ou décidés à parier sur une baisse des prix... Mais le recul reste notable durant l'été, à l'heure où le rattrapage lié au déconfinement améliorerait pourtant la situation économique. La crise sanitaire n'explique pas tout. Et les maux du marché de l'immobilier neuf étaient déjà en germe bien avant mars 2020, notamment concernant la pénurie criante de logements neufs.

Recul des permis de construire

Parmi les facteurs de ralentissement du secteur, un fort recul des délivrances de permis de construire (PC) est constaté



depuis quelques années. Mi-2017, sur douze mois, 500 000 logements étaient autorisés, dont 300 000 logements collectifs. Mi-2020, sur douze mois, seuls 400 000 logements avaient été autorisés, dont 240 000 dans le collectif. En trois ans, 100 000 PC ont été perdus chaque année, dont 60 000 dans le collectif. En cause notamment, la politique du gouvernement, perçue comme « anti-immobilier » : la remise en cause récurrente du besoin en logements neufs a donné un premier coup de frein aux autorisations de permis de construire.

Les élections municipales ont également leur part de responsabilité, les maires préférant traditionnellement geler les signatures de permis de construire six mois ou un an avant l'échéance électorale par peur de représailles dans les urnes. « *De plus, beaucoup de nouvelles municipalités sont frileuses à la promotion* », remarque Fabrice Lombardo, directeur des activités immobilières chez Swiss Life Asset Managers France. Et dans le climat morose actuel, les dépôts de permis ont, eux-mêmes, ralenti.

« *Résultat : après un pic en 2018, les autorisations de construire et les mises en chantier sont en baisse continue*, constate Fabrice Lombardo. *Les autorisations de construire ont d'ailleurs chuté encore plus fortement que les mises en chantier, avec pour corollaire logique la perspective d'une aggravation du problème dans les années à venir !* » Les chiffres publiés fin décembre 2020 laissent entrevoir un léger mieux dans la délivrance de permis de construire en fin d'année : entre septembre et novembre 2020, 112 400 nouveaux logements ont été autorisés en France, accusant certes une baisse par rapport à la même période en 2019, mais la chute n'est plus aussi forte que les mois précédents.

Le nombre de permis de construire délivrés mensuellement retrouve un niveau comparable à celui d'avant la crise. Cette inflexion reste toutefois à confirmer dans la durée.

Et il y a urgence. Car chez les promoteurs, les stocks fondent à vue d'œil, aussi bien au niveau de l'immobilier individuel que du collectif. Les mises en chantier, qui traduisent le vrai niveau de la construction, subissent de plein fouet



Fabrice Lombardo, directeur des activités immobilières chez Swiss Life Asset Managers France.



Xavier Lépine, président de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière.



Jean-Jacques Oliivié, président de l'Anacofi-Immo.



Bertrand Tourmente, gérant associé chez Althos Patrimoine.

Les mises en chantier, qui traduisent le vrai niveau de la construction, subissent de plein fouet le **choc des confinements** et enregistrent un fort recul en 2020.

le choc des confinements et enregistrent un fort recul en 2020. « *À l'heure du premier confinement, l'offre d'immobilier neuf était encore très importante, se souvient Philippe Denis, directeur général adjoint à la commercialisation chez Cogedim. La situation s'est dégradée depuis et l'offre s'est raréfiée. Le marché commercialisera finalement moins de 50 % du parc initialement prévu dans les mois qui viennent.* »

Pénurie de l'offre

Le risque est celui d'une vraie tension, et même d'une pénurie de logements neufs. « *La problématique des stocks va surtout se faire ressentir au premier semestre 2021* », estime Jean-Jacques Oliivié, président de l'Anacofi-Immo.

Or le besoin reste élevé. « *La demande n'a baissé que de 4 % et reste même quasiment stable chez les investisseurs* », complète Philippe Denis.

Signe de la tension sur ce marché, l'intérêt récent des institutionnels pour le secteur résidentiel, que ce soit sur le logement intermédiaire ou sur le secteur libre. « *Après l'avoir délaissée dans les années 2000, les grands investisseurs affichent de nouveau leur confiance en cette classe d'actifs acyclique*, observe Fabrice Lom-

bardo. *Et la demande ne ralentit pas du tout de la part de ces institutionnels. De l'autre côté de l'Atlantique, l'indice de confiance des promoteurs aux Etats-Unis est au plus haut depuis dix ans comme le montre l'indicateur NAHB. Cela veut bien dire qu'il y a toujours un besoin. Or celui-ci ne pourra pas être couvert par l'ancien.* » Bien sûr, le besoin n'est pas le même partout. A Paris par exemple, le retour sur le marché locatif d'un certain nombre de biens auparavant destinés à la location saisonnière amortit un peu le choc. Mais le marché du neuf est de toute façon restreint dans la capitale...

Pression environnementale

Obstacle supplémentaire à la production d'immobilier neuf, les normes qui complexifient considérablement l'acte de construire. Des réglementations toujours plus drastiques visent à réduire l'impact environnemental de la construction et à améliorer les performances énergétiques des bâtiments.

Une nouvelle réglementation environnementale, la RE 2020, devrait d'ailleurs entrer en vigueur dans le courant de l'été 2021. Les professionnels de l'immobilier neuf redoutent pourtant que ces nouvelles obligations aggravent encore leurs →



Obstacle supplémentaire à la production d'immobilier neuf, les nombreuses normes qui se succèdent et complexifient considérablement l'acte de construire.

difficultés et en réclament, à l'heure où nous rédigeons, le report *sine die*. Autre problématique impactant la production d'immobilier neuf, la lutte contre l'artificialisation des sols. « Un sujet majeur », admet Fabrice Lombardo. Emmanuel Macron avait réaffirmé devant la Convention citoyenne sa volonté de diviser par deux les sols urbanisables et la fin de la bétonisation péri-urbaine. Le projet de loi issu de cette Convention et dévoilé le 8 janvier dernier reprend le principe d'une division par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030, et l'étend même jusqu'au maillon communal. L'heure est au renouvellement urbain, à la transformation de bureaux en logements, à la valorisation de la vacance et à la densification (cf. notre article pages 36 et 37). Les répercussions sur la construction de logements neufs sont prévisibles...

Des comportements biaisés

La résultante de cette série d'obstacles est une situation de pénurie d'immobilier résidentiel neuf qui s'auto-entretient. « La construction de logements neufs a subi depuis des décennies des biais de financement, analyse Xavier Lépine, président de l'Ieif (Institut de l'épargne immobilière et foncière). Tout a été involontairement organisé pour créer de la rareté : les maires délivraient peu d'autorisations de permis

Vente au détail de logements ordinaires (hors résidences avec services)

Source : FPI France	2019				2019	2020			Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2020 / T3 2019	9M 2020 / 9M 2019
Aux investisseurs (personnes physiques)	14 427	16 622	13 537	17 005	61 592	11 541	8 024	9 480	-30%	-34,9%
Part dans le total des ventes au détail	(46%)	(49%)	(49%)	(50%)	(49%)	(47%)	(46%)	(48%)		
En accession (TVA réduite incluses)	17 054	17 490	13 830	16 723	65 096	13 256	9 411	10 083	-27,1%	-32,3%
Part dans le total des ventes au détail	(54%)	(51%)	(51%)	(50%)	(51%)	(53%)	(54%)	(52%)		
Total des ventes nettes au détail	31 481	34 112	27 367	33 728	126 688	24 797	17 435	19 563	-28,5%	-33,5%
Dont ventes au détail en TVA réduite	2 560	2 273	1 874	2 473	9 180	2 098	1 666	816	-56,4%	-31,7%
Part dans les ventes en accession	(15%)	(13%)	(14%)	(15%)	(14%)	(16%)	(18%)	(8%)		

Source : FPI

de construire, la loi a imposé des quotas sur le logement social avec pour conséquence de reporter sur le non social la perte de profit qui en découle, différents phénomènes démographiques ont entraîné un besoin accru de logements (urbanisation, accroissement démographique, augmentation du nombre de divorces, etc.)... Cet enchaînement de comportements a généré une hausse des prix du logement plus rapide que celle de l'inflation, également favorisée par la baisse des taux d'intérêts. Et c'est ainsi que malgré le besoin accru de logements, il est devenu plus intéressant pour toutes les parties de ne pas trop en produire. Résultat : le nombre de logements à louer dans le secteur libre est le même aujourd'hui qu'il y a vingt-cinq ans alors que la population et le nombre de "familles" ont augmenté de près de 25 %. Tel que le système est organisé, nous nous trouvons dans une impasse ! »

Des prix toujours en hausse

La raréfaction du foncier constructible et de l'offre de logements neufs face à une demande qui reste très forte entretient en toute logique une pression sur les prix. Ceux-ci continuent de monter un peu partout. Le prix moyen d'un appartement neuf en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement) atteignait 4 200 €/m² en régions au troisième trimestre 2020⁽¹⁾, en hausse de + 3,3 % par rapport à la même période

en 2019. Certes, l'indice a fléchi, comparé au deuxième trimestre 2020. Mais contrairement aux attentes des investisseurs, aucune baisse franche n'est encore visible. Tout au mieux, les prix se stabilisent-ils dans certains territoires, notamment à Paris.

En Ile-de-France, les prix moyens ont évolué de 5 300 €/m² au premier trimestre 2020 à 5 130 €/m² au troisième trimestre⁽¹⁾. « Il est fort probable que les prix stagnent cette année : une baisse est très peu probable dans le neuf, et il serait par ailleurs peu raisonnable de les augmenter en 2021 », estime Philippe Denis.

Qu'advient-il toutefois lorsque toutes les mesures prises pour amortir le choc de la crise (chômage partiel, prêts garantis par l'Etat, etc.) commenceront à prendre fin ? « A court terme, les prix dépendent du rebond économique en 2021. Si ce rebond tarde, cela peut avoir un impact sur la solvabilité des particuliers et occasionner une baisse des prix. Mais à long terme, les taux bas du crédit immobilier et la pénurie devraient maintenir la pression sur les prix. Nous misons sur un scénario de reprise en U, sans véritable baisse. Les Français ont mis de côté beaucoup de liquidités de précaution en 2020. Lorsque les épargnants se rendront compte que l'horizon se dégage, ils reviendront sur l'immobilier. Cette tendance laisse présager une stabilité des prix, a minima », répond Fabrice Lombardo. →



Légère détente côté banques

Les recommandations formulées par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) fin décembre pour encadrer l'octroi des crédits immobiliers ont également contribué à crispier le marché. La limitation du taux d'endettement à 33 % et une durée de prêt maximum de vingt-cinq ans ont bloqué le financement de nombreux projets et freiné d'autant les perspectives de relance, malgré des taux d'emprunt encore particulièrement attractifs. « *Les conditions d'octroi se sont considérablement durcies sur des sujets qui ne méritaient pas de l'être à ce point, observe Philippe Denis. Il est, par exemple, devenu obligatoire d'être propriétaire de sa résidence principale pour signer un investissement Pinel. C'est draconien! Beaucoup de projets ont été abandonnés en raison de cette asphyxie générale imposée par les banques.* »

Ce durcissement des conditions d'octroi de crédits a impacté en priorité les acquéreurs de résidence principale, il a moins touché les investisseurs dont la solvabilité était établie et dont l'objectif n'était pas un achat sec. Il a aussi particulièrement pénalisé l'immobilier neuf. En effet, la limitation de la durée d'emprunt à vingt-cinq ans ne tenait plus compte du différé de remboursement de deux ans auparavant possible dans le cas des constructions neuves.

La capacité d'emprunt se trouvait donc calculée sur vingt-trois ans, plus deux ans de différé, avec une répercussion sur l'endettement et sur le taux de refus, bien plus important dans le neuf que dans l'ancien. « *Une politique incompréhensible à l'heure où la BCE inonde le marché en liquidité et où les taux sont*

Si l'ensemble de la profession souffre et tire le signal d'alarme, certains acteurs restent **confiants** au vu des résultats 2020.

Un extérieur et une pièce en plus

Les producteurs de logements neufs prennent conscience de la nécessité de faire évoluer leur offre en tenant compte des changements qui affectent depuis quelques mois la société. La présence d'un extérieur est devenue le premier critère des acquéreurs, alors qu'elle n'arrivait qu'en troisième ou quatrième position dans les requêtes client avant la pandémie. « *Pendant le premier confinement, l'existence d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin concernait 100 % des demandes* », témoigne Philippe Denis. La conception des logements évolue également. « *Les promoteurs prévoient désormais un espace ou une petite pièce supplémentaire pour le télétravail ou le tapis de gym, même dans un T2, constate Philippe Denis. La "pièce en plus" ne concernait jusqu'à présent que 30 % de la production, cette évolution doit désormais devenir la norme.* »



negatifs, rappelle Jean-Jacques Olivé. *Il faut au contraire encourager les secteurs comme l'immobilier, un investissement très encadré, vertueux et qui reste en France.* »

En décembre dernier, le HCSF assouplissait les règles énoncées un an plus tôt, admettant désormais un taux maximal de 35 % d'endettement. Quant à la durée du crédit, elle reste plafonnée à vingt-cinq ans, mais peut atteindre vingt-sept ans dans le cas de différés de remboursement liés au neuf (Vefa et construction de maison individuelle). Le HCSF accorde également aux banques la faculté de déroger aux règles à hauteur de 20 % des dossiers, contre 15 % auparavant, et de prendre ainsi en compte les cas particuliers. Des signaux qui vont dans le bon sens, mais qu'il faudrait encore renforcer. Le reste à vivre demeure, par exemple, exclu des critères d'analyse des dossiers de demande de crédit.

Une activité continue quand même

Si l'ensemble de la profession souffre et tire le signal d'alarme, certains acteurs restent confiants au vu des résultats de l'année 2020. « *L'activité ne s'est pas arrêtée malgré la pandémie, rassure Phi-*

lippe Denis. Pendant le premier confinement, nous avons réalisé mille ventes ; le digital a bien fonctionné. Bien sûr, nos résultats ont été quelque peu impactés par la crise, mais la situation du logement n'est pas aussi dramatique que celle des commerces ou de l'hôtellerie. Aujourd'hui, nous continuons de développer des opérations, avec près de deux mille logements lancés sur le premier quadrimestre. Nous prévoyons de maintenir un bon rythme en 2021. »

Les investisseurs, notamment, sont toujours là, heureusement, en quête d'opérations Pinel intéressantes.

Polémiques sur le Pinel

Par un amendement voté le 13 novembre 2020⁽²⁾, la loi Pinel a finalement été prorogée jusqu'en 2024, mais avec un avantage fiscal rabaissé dès le 1^{er} janvier 2023. A compter de cette date cohabiteront un Pinel dégressif et un Pinel « vert » bénéficiant de l'avantage fiscal maintenu à son niveau actuel. Et ensuite ? Un nouveau dispositif devrait voir le jour... Pas sûr toutefois qu'il ressemble de près ou de loin au Pinel.

Le gouvernement a bien précisé dans l'amendement cité que « *les limites avérées du dispositif Pinel pour soutenir* »

le marché du logement locatif intermédiaire en zone tendue plaident pour réorienter les financements correspondants vers des moyens d'action plus efficaces... L'exécutif considère en effet que la loi Pinel « ne remplit pas suffisamment son objectif de développement d'une offre locative intermédiaire et induit des distorsions significatives sur le marché immobilier »⁽²⁾.

En d'autres termes, le dispositif serait trop coûteux au regard de son efficacité. Cet avis se fonde sur un rapport publié par l'Inspection générale des finances (IGF) et le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) en novembre 2019⁽³⁾, qui concluait que l'impact budgétaire net du Pinel était négatif pour l'Etat. Au contraire, une épaisse étude⁽⁴⁾ commandée au cabinet indépendant PrimeView par l'ensemble des acteurs de l'immobilier (FFB, FPI, Fnaim, Unis, associations de CGP...) établissait quelques semaines plus tôt qu'un euro investi par l'Etat dans un logement Pinel, sous forme de réduction d'impôt, lui rapportait 1,65 euro.

Parmi les autres reproches adressés au dispositif Pinel par l'administration, celui de tirer les prix du marché immobilier à la hausse, du fait de « l'internationalisation de la réduction d'impôt dans les prix »⁽²⁾; une affirmation tirée là encore des conclusions de l'IGF, contestée par l'ensemble de la profession, mais prise pour argent comptant par le gouvernement. Une vaste étude⁽⁵⁾ de l'Agence

Prêt à taux zéro reconduit

Prêt sans intérêt accordé par l'Etat sous conditions de ressources en complément d'un crédit immobilier classique pour le financement de la résidence principale, le prêt à taux zéro (PTZ) est finalement prorogé jusqu'au 31 décembre 2022, après avoir failli disparaître dès le 31 décembre 2021. Signalons qu'à partir du 1^{er} janvier 2022, les revenus pris en compte dans les critères d'éligibilité seront ceux de l'année en cours (contre ceux de l'avant-dernière année précédant l'émission de l'offre actuellement).

Report sur l'ancien ?

La pénurie d'offre immobilière neuve qui se dessine à horizon deux ans poussera-t-elle les investisseurs vers l'ancien ? « L'heure semble surtout à l'attente », répond Jean-Jacques Olivie. Un report des acquéreurs sur l'immobilier ancien risquerait d'entraîner une hausse des prix également sur ce secteur. « Nous avons toujours mesuré un écart très important entre le prix du neuf et celui de l'ancien », indique



Bertrand Tourmente. Le neuf peut être 20 à 30 % plus cher que l'ancien pour des biens comparables. Un écart difficile à supprimer. « Mais le neuf garde tout son pouvoir d'attraction, pour son confort, ses qualités énergétiques, son agencement, soutient Fabrice Lombardo. Cette attractivité est d'autant plus vraie dans le contexte de future pénurie. »

nationale de l'information pour le logement (Anil) et de la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) publiée en septembre 2020 constate pourtant que les dispositifs de soutien à l'investissement locatif (Scellier, Duflot et Pinel) contribuent à maintenir une politique de loyers modérés, y compris dans l'ancien, et notamment sur les petites surfaces. « Pour que les loyers baissent, il faut de l'offre, un cercle vertueux au profit des locataires et du pouvoir d'achat », rappelle Jean-Jacques Olivie qui regrette la propension de l'exécutif à se baser sur du ressenti.

« Je ne comprends pas l'intérêt de modifier un dispositif mature, hérité de tous les dispositifs qui l'ont précédé et dont l'intérêt est démontré », déplore Jean-Jacques Olivie. Pour que les investisseurs soient présents, il faut leur proposer des dispositifs stables. C'est d'autant plus vrai dans le contexte actuel, très incertain. Quant à l'immeuble « exemplaire » auquel sera accordé l'avantage fiscal actuel après 2022, rappelons que l'immobilier est déjà soumis à des obligations environnementales très contraignantes, chaque année un peu plus fortes. L'immobilier est d'ailleurs le secteur le plus bousculé en termes de normes à appliquer sur des délais très courts, et des efforts énormes ont déjà été accomplis. Nous validons tous le

bien-fondé d'un immobilier « vert ». Mais quel en sera le prix ? Un dispositif fiscal basé sur ce modèle restera-t-il attractif ? Quant à la pertinence d'un double régime, cela ne peut que complexifier le marché. Souvenons-nous l'époque où l'on combinait les deux dispositifs, Borloo populaire et Robien recentré : les investisseurs se sont portés sur le Robien recentré, délaissant totalement le Borloo populaire. Un échec cuisant. »

Philippe Denis reste pourtant confiant. « A chaque fin de dispositif fiscal, la profession s'émeut. Or depuis trente ans, un nouveau dispositif vient toujours remplacer celui qui s'achève. Cette substitution ne change pas fondamentalement la donne. »

Les investisseurs, acteurs de la ville de demain

Si la prorogation du Pinel constitue un message positif envoyé aux investisseurs particuliers, l'Etat ne cache pas sa volonté d'attirer les institutionnels, jusqu'à présent très réticents, sur le secteur résidentiel, estimant que les opérations entièrement financées par les investisseurs particuliers vieillissent mal. Un point de vue que conteste Jean-Jacques Olivie : « Les particuliers restent indispensables. Ils stabilisent le marché

permettant aux pouvoirs publics une meilleure maîtrise de la politique du logement. N'oublions pas que les institutionnels peuvent repartir aussi vite qu'ils sont arrivés si de nouvelles opportunités apparaissent ailleurs. De plus, l'arrivée des institutionnels engendrera un flux d'argent vers l'immobilier trop important. Conséquence : la demande sera supérieure à l'offre et les prix vont monter ! »

La concentration du Pinel sur les métropoles participe également de cette inflation des prix et appauvrit beaucoup de territoires. « Le Pinel serait pourtant un formidable outil d'aménagement du territoire, poursuit Jean-Jacques Olivié. Comment attirer les entreprises, maintenir les habitants s'il n'y a plus assez de richesses localement ? Le développement des villes moyennes ne peut s'exonérer d'une vraie politique du logement, soutenue par un dispositif approprié, et un nouveau zonage. Il est temps de répartir l'habitat différemment, de vivre autrement, de redonner de l'oxygène aux départements un peu oubliés, en réorientant les investissements en ce sens. »

Pour inventer et créer la ville de demain, Etat, élus locaux, organismes sociaux, organismes privés, promoteurs, urbanistes, architectes, citoyens, doivent travailler de concert sur les besoins. Besoins qui ne se concentrent peut-être pas uniquement sur les métropoles et qui diffèrent selon l'échelle observée : le centre d'une ville moyenne ne fonctionne pas comme un bourg rural, la grande métropole ne fonctionne évidemment pas comme la petite commune de campagne...

Mais quelle que soit la nature de l'espace étudié, pour des villes agréables à vivre, il faut combiner offre de logements (et notamment de logements abordables), d'emplois, de commerces, de services, de loisirs, etc., reliés entre eux en quelques minutes par un réseau de transports en commun. « La ville de demain doit être la ville du quart d'heure », selon l'expression de l'urbaniste Carlos Moreno, rappelle Fabrice Lombardo.

Cette réflexion sur l'aménagement du territoire doit aussi permettre de définir les lieux où le besoin en logements



Malgré son prix et la pénurie, l'immobilier résidentiel neuf demeure un placement prisé par les investisseurs particuliers.

est le plus sensible, afin d'y développer une offre qualitative et abordable, susceptible d'accompagner la relance de la construction. « Même le centre des grandes métropoles peut accueillir du logement neuf, remarque Fabrice Lombardo. Les villes se sont agrandies, il y a donc matière à créer du logement neuf tout en étant en centre-ville. »

Rester prudent

Malgré son prix, malgré la pénurie, l'immobilier résidentiel neuf demeure un placement prisé par les investisseurs particuliers. Les besoins considérables, la résilience face à la crise, la prolongation du Pinel, les conditions d'emprunt sont autant de signaux rassurants.

Et l'arrivée des grands investisseurs sur ce marché qu'ils boudaient ne fait qu'en conforter la pertinence. Attention toutefois, prévient Bertrand Tourmente, gérant associé chez Althos Patrimoine : « La notion de prudence est capitale. Certes, contrairement à d'autres classes d'actif, l'immobilier n'a pas encore réellement subi de dégradation liée à la Covid-19. Le besoin de logement reste élevé, l'immobilier résidentiel peut donc

résister à la situation actuelle. Mais le risque de retournement demeure. Ceux qui ont un bien sur les bras peuvent constater que le marché n'est pas si simple. Il y a donc urgence à temporer. Tous les institutionnels se ruent aujourd'hui sur le résidentiel car ils ne veulent plus faire de bureaux ou de commerces. Il est pourtant bon de rappeler qu'il vaut mieux déployer son cash sur les creux de marché, plutôt que sur ce qui n'a pas encore baissé... »

Elisa Nolet

1. Les chiffres du logement neuf, deuxième et troisième trimestres 2020, Observatoire de l'immobilier de la FPI.
2. PLF pour 2021, amendement n°II-3646, voté le 13 novembre 2020.
3. Evaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel, par David Krief et Constance Maréchal-Dereu, sous la supervision de François-Xavier Deniau, novembre 2019.
4. Etude d'évaluation de l'efficacité passée, actuelle et future des dispositifs fiscaux incitatifs soutenant l'investissement immobilier neuf locatif en France, Cabinet PrimeView, septembre 2019
5. Une forte contribution des produits d'investissement récent à l'offre locative privée, Anil, FNAU, Observatoires des loyers, septembre 2020.



Financement

La PropTech Bien'ici lève 23 millions d'euros

Le site d'annonces immobilières Bien'ici vient d'annoncer un nouvel investissement de 23 millions d'euros réalisé auprès de ses actionnaires, parmi lesquels il est possible de citer la FNAIM, l'UNIS, les agences Laforêt, Orpi, Foncia ou Nexity. Lancé en décembre 2015 par 40 actionnaires et acteurs de l'immobilier, Bien'ici développe une plateforme d'annonces immobilières à destination des potentiels acheteurs, locataires et propriétaires. Le site revendique 110 millions de visites en 2020, soit une progression de 30 % par rapport à 2019. Désormais, la start-up ambitionne de renforcer sa position face à la concurrence, en s'appuyant notamment sur « son leadership technologique en développant de nouvelles fonctionnalités, en accroissant sa notoriété, en recrutant de nouveaux talents mais aussi en étudiant les opportunités de croissance externe ».



L'ENQUETE

LA SURELEVATION DES BATIMENTS, UNE FAUSSE BONNE IDEE ?

CESAR ARMAND



EPISODE 3/4. En théorie, cette technique qui est aussi parfois qualifié d'exhaussement permet de loger plus d'habitants dans les grandes villes. 10.000 immeubles, soit 40.000 potentiels nouveaux logements, seraient concernés à Paris. En pratique, entre les coûts, les incitations pour convaincre les copropriétés et les obstacles politiques, la surélévation n'est pas une solution miracle. Troisième volet de notre série « La densification, remède à la crise du logement neuf dans les métropoles ? »

Et si soulever le plafond des immeubles était l'occasion de construire « *un tissu urbain bienveillant, harmonieux et durable* », pour reprendre l'expression de la ville de Paris ? Au lendemain de la présentation du « pacte pour la construction parisienne », ajouter ou plusieurs étages à un bâtiment existant répond en effet aux exigences du plan local d'urbanisme bioclimatique en cours d'élaboration par la capitale. Selon une étude de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR), 10.000 immeubles pourraient faire l'objet de surélévations, soit environ 500.000 mètres carrés de surfaces de plancher, équivalent à plus de 40.000 logements.

Construire la ville sur la ville a bien des avantages : encourager la mixité - du résidentiel parfois au-dessus de bureaux -, éviter l'imperméabilisation des sols - le terrain est déjà artificialisé -, protéger la végétalisation - elle peut même en ajouter -, le patrimoine - la surélévation est très encadrée en ce sens - et restructurer plutôt que démolir. De même qu'elle est bas-carbone - érigée en bois le plus souvent -, favorise un chantier optimal - en construction hors-site généralement -, a une dimension collective - associe la copropriété -, crée des communs - un ascenseur, un local vélo... - et est évolutive dans le temps.



Outre Paris, seul le marché des grandes villes permet à ces opérations de trouver un équilibre économique et financier avec un prix de vente minimal à 5.000 euros le mètre carré, témoigne Vincent Furer, président de Valerty, maître d'ouvrage spécialisé. Associé à des partenaires techniques - bureau d'étude, architecte, comptable, banque, notaire -, il doit obtenir l'accord d'une assemblée générale de copropriété avant de réaliser quelques travaux que ce soient.

DES INCITATIONS POUR CONVAINCRE LA COPROPRIÉTÉ

Depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR (2014), cette décision ne doit plus être prise à l'unanimité, mais peut être adoptée grâce aux 2/3 des tantièmes, la part de copropriété que possède chacun des copropriétaires. Plus un copropriétaire paye un lot de grande valeur par rapport à son voisin, plus il possède en contrepartie une proportion plus grande de parties communes et donc de tantièmes. Les copropriétaires du dernier étage ne peuvent pas non plus y opposer leur veto. Ils bénéficient toutefois d'un droit de priorité pour acquérir les nouveaux lots ainsi construits.

Pour convaincre l'ensemble des copropriétaires, le professionnel propose traditionnellement des mesures incitatives, comme la réfection de l'ascenseur, de la cage de l'escalier ou un ravalement de façade. Les prix des ventes des lots ainsi construits sont alors versés au syndic des copropriétaires et viendront, au choix du syndic, soit compenser les charges, soit alimenter le fonds travaux. Ces sommes peuvent même être redistribuées en tout ou partie aux copropriétaires. « *Quand la copropriété vend ses droits de surélévation, l'argent qu'elle reçoit est exonéré d'un impôt sur la plus-value immobilière* », poursuit Vincent Furer.

Réalisant les travaux sur l'existant et le projet de surélévation, il crée pour chaque projet une société de construction vente (SCCV) qui porte les risques juridiques, techniques et financiers - les copropriétaires n'ayant aucun frais liés -. De la même manière qu'il contracte une garantie financière d'achèvement (GFA) bancaire et souscrit une assurance dommage (DO) sur l'ensemble du projet (l'existant et la surélévation). A ce jour, le président de Valerty revendique une opération de 200 m² à Paris XV^e - deux quatre-pièces - livrée au premier trimestre 2022 et une seconde à Montrouge prévue pour le deuxième trimestre 2022. Avant de déclarer une « *dizaine de projets en cours de négociations avancées* » à Paris et première couronne ainsi qu' à Lyon, une surélévation de cinq niveaux « *prochainement en phase permis de construire* ».

L'EXEMPLE LYONNAIS

La capitale des Gaules s'intéresse particulièrement à ce qui est parfois qualifié d'exhaussement, confirme Didier Mignery, président d'UpFactor. Dans le 3^{ème} arrondissement lyonnais, devraient sortir 863 mètres carrés de surfaces de plancher et 136 m² de terrasses en surélevant un bâtiment A sur trois niveaux et en densifiant un bâtiment B sur six niveaux. Onze logements - un studio, six trois-pièces, trois quatre-pièces et un cinq-pièces - vont être créés. De la même façon que dans le bâtiment A l'ascenseur sera remplacé, un élévateur et des escaliers vont être installés dans le bâtiment B. Sans oublier la création d'un local vélo et d'un local poubelle. Montant total de l'opération : 3,116 millions d'euros, dont 530.250 € alloué à la reprise des parties communes.



Ce tiers de confiance entre copropriétaires et promoteurs, qui détecte les possibilités grâce à un logiciel qui analyse les emprises au sol et les hauteurs en les couplant aux plans locaux d'urbanisme, prend un pourcentage de 3 à 5% sur la valeur créée. Par exemple, explique-t-il, 500 nouveaux mètres carrés vendus 10.000 €/m² permettent de créer 5 millions d'euros de valeur, dont 10 à 15% serviront à financer les travaux. Il revendique ainsi un partenariat avec l'administrateur de biens Oralia (groupe Nexity) pour scanner tout leur patrimoine lyonnais et francilien, soit plus de 200 projets.

Le président d'Upfactor s'est en outre associé à Vestack, société spécialisée dans la construction hors-site, c'est-à-dire de la préfabrication à laquelle s'ajoute une dimension industrialisée de l'assemblage sur site et sur le transport de la production au site. « *La construction modulaire est 2 à 3 fois plus rapide qu'un chantier classique à surfaces équivalentes* », explique son président Sylvain Bogeat. « *Grâce à un engin de levage, c'est réalisé en quelques semaines. L'utilisation de bois d'ossature français, sauf pour certaines poutres renforcées, allège la structure* », ajoute le cofondateur de cette jeune pousse qui vient de lever 2,6 millions d'euros.

UNE SOLUTION MIRACLE ?

Afin de mettre en œuvre tout projet de ce type, « *il convient de s'assurer que celui-ci est permis au regard des documents d'urbanisme applicables à l'immeuble, notamment en termes de hauteur et de gabarit* », prévient l'avocate Elisa Bocianowski, associée en immobilier au sein du cabinet d'avocats Simmons & Simmons. Autrement dit, si l'immeuble concerné est une dent creuse, c'est-à-dire un petit immeuble situé entre deux autres plus grands, il est possible de le surélever dans la mesure où cela s'intègre de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

« Des surélévations peuvent défigurer une ville, c'est donc une question à travailler de manière très réfléchie, en regardant notamment la cohérence et l'insertion dans l'environnement », abonde le directeur général France d'Immobilier. « En France, on utilise très peu les espaces extérieurs des immeubles comme cela peut se faire à New-York. Or donner un usage extérieur à des toits terrasses serait une démarche intéressante », ajoute Fabien Acerbis.

Pour les promoteurs installés, ce n'est pas la solution miracle pour autant. « *Elle a un intérêt pour travailler sur un foncier déjà existant mais c'est une solution très ponctuelle, marginale et insuffisante car elle ne permet pas de réaliser un grand nombre de logements supplémentaires pour répondre à la pénurie de logements dans les métropoles* », estime le directeur général chargé du résidentiel et des régions de Vinci Immobilier, Bruno Derville.

LA NÉCESSITÉ D'UNE REQUALIFICATION URBAINE

En réalité, la surélévation fonctionne mieux sur des opérations de transformation urbaine. A Tel-Aviv, par exemple, dès qu'un immeuble est restructuré, la ville israélienne donne le droit de le réhausser de plusieurs étages afin que cela finance les travaux, témoigne le président de Sogeprom. « *En France, cela ne devrait pas être un débat mais une évidence !* », s'exclame Éric Groven.



« Alors que c'est presque partout réalisé de manière décomplexée et délibérément novatrice, aux Etats-Unis ou aux Pays-Bas, notamment par l'architecte Winy Maas, ici en France, il faut toujours rester dans l'épure et prolonger les façades par des matériaux identiques et non démontables », appuie le président de Quanim, Michel Piloquet.

Même dans ces cas de requalification, leur confrère d'Eiffage Immobilier, témoigne, lui, de la nécessité d'un environnement favorable. Après avoir acquis un terrain à Orange boulevard Brune dans le XIV^{ème} arrondissement de Paris, il y a transformé un immeuble de bureaux en logements avant de le surélever en bois d'autres habitats. Surtout, le voisinage l'a laissé tranquille. A gauche, des bureaux Orange et à droite, des logements sociaux appartenant à Toit et Joie, filiale de La Poste Habitat. Résultat : 200 logements supplémentaires (20 à 25% sociaux au profit du bailleur social du groupe La Poste) dont la partie extension a été revendue sur le marché libre.

En revanche, Philippe Plaza n'imagine pas construire au-dessus de logements occupés. « En termes de responsabilités et de risques un chantier avec des occupants en-dessous, c'est très pointu », déclare Philippe Plaza.

« Tous les bâtiments ne peuvent supporter une charge structurelle supplémentaire, les toitures accueillent généralement des installations techniques à prolonger, une surélévation nécessite alors des reprises en sous-œuvre ou des installations techniques dans des bâtiments généralement occupés », acquiesce le président du conseil national de l'ordre des architectes. « Il faut donc un diagnostic architectural et urbanistique approfondi pour valider la faisabilité, et quand c'est possible, s'orienter vers des solutions légères bois ou métal pour éviter d'apporter trop d'efforts nouveaux, descentes de charge, efforts au vent, sur la structure du bâtiment », ajoute Denis Dessus.

L'OBSTACLE POLITIQUE

La surélévation peut en outre se heurter aux décisions politiques. « C'est un moyen intéressant pour produire plus, mais lors des rendez-vous avec des maires ou leurs services, on voit qu'ils sont très réticents à surélever, alors même qu'on propose des projets souvent très qualitatifs », confie Hervé Legros, président-fondateur du groupe Alila.

Même à Paris, où la crise du logement est à son climax, la mairie peut y opposer un refus au titre de l'article UG11 du plan local d'urbanisme selon lequel le projet doit s'intégrer dans l'environnement urbain. « C'est parfois plus de la politique que de l'urbanisme en réalité lors de la phase du permis de construire », relève Vincent Furer, président de Valerty, maître d'ouvrage spécialisé.

C'est pourquoi pour s'assurer que tout se fasse dans les règles de l'art, le président des promoteurs-rénovateurs (*ex-marchands de bien, Ndlr*) de la fédération professionnelle Unis-Île-de-France, Eric Brico recommande, lui, de conditionner toute promesse de vente à l'obtention d'un permis de construire définitif et l'absence de recours et de retraits administratifs, type préemption.



Retrouvez les quatre épisodes de la série « La densification, remède à la crise du logement neuf dans les métropoles ? »

Épisode 1. **Montpellier doit-elle renouer avec la construction très verticale ?**

Épisode 2. **Les tours, un sujet toujours tabou ?**

Épisode 3. **La surélévation, une fausse bonne idée ?**

Épisode 4. **Le recyclage des friches, un levier pour le logement neuf ?**



ACTIONS REGIONALES



Les mal-logés durement touchés par la crise

La Fondation Abbé Pierre craint une explosion des impayés de loyers et de charges

Les mal-logés subissent, au cours de cette crise sanitaire, la double peine d'être à la fois plus exposés à la maladie et fragilisés sur le plan financier», affirme d'emblée Manuel Domergue, chargé d'études à la Fondation Abbé Pierre, qui publie, mardi 2 février, son 26^e rapport annuel sur l'état du mal-logement en France. Pas facile de se confiner lorsqu'on habite un logement insalubre et exigu ou en centre d'hébergement.

«Les mesures de soutien économique prises par l'Etat ont su préserver le cœur du salariat stable, constate M. Domergue, mais pas la frange des précaires. En témoignent les files d'attente aux Restos du cœur et aux banques alimentaires, la hausse inédite de 10 % du nombre d'allocataires du revenu de solidarité active [RSA], mais aussi les impayés de factures d'énergie, en hausse de 18 % par rapport à 2019, qui ont entraîné 672 000 coupures d'électricité ou de gaz.»

A la merci du moindre imprévu

Les impayés de loyers, eux, semblent pour le moment contenus, dans le parc social comme dans le privé. Les bailleurs sociaux font état de 65 millions d'euros de loyers non perçus, en 2020, un montant cependant faible au regard des 22 milliards d'euros de loyers encaissés. Pour le privé, l'Union des syndicats de l'immobilier d'Ile-de-France (UNIS-IDF), qui fédère les syndics et gérants, note «une hausse de 6 % des impayés de loyers à Paris et de 15 % des

impayés de charges notamment dus aux défaillances des commerces», résume Emily Jousset, sa présidente. «L'arrivée du printemps et la fin des mesures d'aide nous inquiètent, complète Danièle Du-brac, présidente d'UNIS France. Le nombre des faillites d'entreprises dépasse celui des créations.»

La ministre du logement, Emmanuelle Wargon, réunit régulièrement son Observatoire des impayés de loyers et de charges, créé au printemps 2020, et surveille ce sujet comme le lait sur le feu, car certains signes laissent craindre une hausse d'ici quelques mois.

Ainsi, à Grigny (Essonne), dans une des plus vastes copropriétés d'Europe – 104 bâtiments et 5 000 logements –, déjà bien em-pêtrée dans les difficultés de gestion, la Société d'exploitation des énergies renouvelables (SEER), qui distribue le chauffage urbain, enregistre une hausse de 40 % des impayés. Sur un budget annuel de 2,8 millions d'euros, l'ardoise s'élève à 924 000 euros: «Nous sommes société publique et n'allons donc pas arrêter de chauffer, mais cela ne peut pas durer longtemps, s'alarme sa directrice générale, Martine Flamant. Il faut vite trouver une solution sinon, qui acceptera d'intervenir dans ces immeubles à la gestion déjà fragile, bousculée par la crise?»

Parmi les copropriétaires, cette mère de trois enfants a la chance d'avoir un emploi stable de commerciale, mais avec son salaire de 1 500 euros, son budget est à la merci du moindre imprévu. «La

taxe foncière et les charges augmentent tous les ans, pas la paye, explique-t-elle. Avant la crise sanitaire, j'avais déjà des dettes de charges que je réglais selon un échéancier. Mais le confinement a fait que mon employeur n'a pas pu me payer pendant un mois et j'ai loupé une échéance, ce qui a entraîné une saisie sur salaire... Ils m'ont tout pris, ne me laissant que 500 euros pour manger. Le plus rageant, c'est que cette saisie ne rembourse pas ma dette mais les frais d'huissier, les intérêts... Je ne m'en sors plus, car je n'ai droit à aucune aide, je ne rentre pas dans les cases.»

Trêve hivernale prolongée

Selon Manuel Domergue, «le gouvernement a bien débloqué des aides exceptionnelles à l'intention des bénéficiaires des minima sociaux, tandis qu'Action Logement donnait un coup de pouce aux ménages confrontés à une baisse significative de leurs revenus, de 150 euros, renouvelable deux fois, pour faire face aux impayés de logement, mais tout cela n'est pas à l'échelle des difficultés», juge-t-il.

L'état d'urgence sanitaire a eu pour heureuse conséquence de geler les procédures d'expulsion, en prolongeant la trêve hivernale 2020 jusqu'au 10 juillet et en donnant instruction aux préfets de ne pas accorder le concours de la force publique pour les exécuter. Résultat, il n'y aura eu, en 2020, que 3 500 expulsions, contre 16 700 en 2019. «C'est une suspension provisoire et le dégel des procédures risque d'être très dur. C'est

une bombe à retardement», s'inquiète la Fondation Abbé Pierre.

«Il faut maintenir l'effort de prévention des expulsions locatives, muscler les services sociaux et mieux les coordonner», exhorte Nicolas Démoulin, député (LRM) de l'Hérault, dans son rapport sur la prévention des expulsions locatives, remis le 29 janvier à la ministre du logement qui, ce lundi 1^{er} février, a déjà annoncé que la trêve hivernale, censée prendre fin le 1^{er} avril 2021, est prolongée jusqu'au 1^{er} juin.

Un troisième point d'inquiétude porte sur la saturation des centres d'hébergement d'urgence des sans-abri. La crise a, là encore, permis une mobilisation exceptionnelle des capacités d'accueil, de près de 200 000 places, toute l'année. Les services du 115 ont ainsi pu satisfaire 73 % des appels (contre 35 % auparavant) ne laissant sans solution «que» 1 500 personnes, chaque soir. Mais, en ce mois de janvier, le nombre des demandes non pourvues est reparti à la hausse: «Même avec les places supplémentaires, on est revenu au niveau de saturation d'avant le confinement, se désole le responsable du 115 de Seine-Saint-Denis, cité par la Fondation Abbé Pierre, car les personnes en centre d'hébergement y restent bloquées.» «L'accès direct au logement est passé au second plan, regrette Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, et, faute de constructions neuves, le parc social ne répond pas.» ■

ISABELLE REY-LEFEBVRE



immobilier

Copropriété Vives discussions autour de l'organisation des Assemblées Générales

Certaines déviances ont été constatées et relevées à la suite de la mise en place massive d'Assemblées Générales comprenant exclusivement un vote par correspondance



Crédit photo : DR

Des « limites » ont été notées au sujet des Assemblées Générales faisant l'objet de votes par correspondance, qui viennent en remplacement de celles en présentiel



En raison de la crise sanitaire provoquée par le coronavirus, une très large majorité des syndicats de copropriété ont opté pour l'annulation des Assemblées Générales en présentiel, et l'organisation d'un vote des copropriétaires par correspondance. Une tendance que regrette l'Association des responsables de copropriété (ARC), qui dénonce des abus, jugeant que certains syndicats de copropriété auraient profité des mesures sanitaires restrictives en vigueur pour, parfois, gonfler certains honoraires. *«Des syndicats professionnels ont, de bonne foi... ou non, contourné les dispositifs prévus par la loi. Soit par incapacité technique, soit par stratégie, la plupart d'entre eux ont opté pour la tenue d'Assemblées Générales exclusivement par vote par correspondance, neutralisant ainsi une certaine forme de démocratie participative des copropriétaires »*, dénonce Emile Hagège, le directeur général de l'Association des responsables de copropriété.

Une chute des travaux votés l'an passé

De son côté, Jean Berthoz, le président de l'UNIS Marseille Provence Corse, souligne les conséquences et les dérives liées au vote par correspondance. *«Nous nous sommes rendus compte des limites des Assemblées Générales faisant l'objet de votes exclusivement par correspondance, qui viennent en remplacement de celles en présentiel. D'une part, car la plupart*

des copropriétaires ne savent pas comment voter et ont besoin, plus que jamais, d'être accompagnés; d'autre part, car les syndicats de copropriété passent beaucoup plus de temps sur les versions en vote par correspondance des Assemblées Générales qu'auparavant», affirme-t-il.

«Par ailleurs, l'abandon des Assemblées Générales physiques met aujourd'hui en danger le bon fonctionnement des copropriétés. En 2020, 70 % de travaux en moins ont été votés par rapport à 2019. Le vote par correspondance a, par ailleurs, modifié la prise de décision en Assemblées Générales, prévoyant désormais la simplification de plusieurs dispositions qui avaient jusque-là des difficultés à passer», ajoute Albert-Michel de Chabannes, président de la commission copropriétés de l'UNIS Marseille Provence Corse.

Une urgence de revenir à des Assemblées Générales physiques

Partant de ces différents constats, l'Union des Syndicats de l'Immobilier soulève l'urgence de revenir à des Assemblées Générales au format physique, quand le nombre de lots et les salles réservées pour l'organisation de celles-ci le permettent. D'autant plus que Marseille a pour particularité de disposer d'un nombre important de petites copropriétés, 40 % des copropriétés disposant de moins de 10 lots et 80 % de moins de 50 lots.



Covid : les syndicats de copro' sous le feu des critiques

Contexte sanitaire oblige, le fonctionnement des conseils syndicaux est bouleversé. Des propriétaires dénoncent des dérives. L'Unis avance des idées

Trois mois, six mois puis une année. Dans son appartement du Rouet (8^e), Pierre avait beau patienter, rien ne se passait. Le courrier du syndic de copropriété pour informer de la tenue du conseil syndical de 2020 n'est jamais arrivé. "Puis, miracle, début janvier, une lettre recommandée a été postée", explique Pierre, soulagé. Enfin, pas tout à fait.

Crise sanitaire oblige, le syndic indique ne pas pouvoir organiser une assemblée. En lieu et place des habituels échanges sur la gestion de la copropriété de 12 lots dans ce quartier cos-



Le conseil syndical est un des temps forts de la gestion d'une copropriété.

/ PHOTO ILLUSTRATION L.M.

Dans un communiqué, l'ARC dénonce "le hold-up des assemblées générales".

su, un vote par correspondance est proposé. Plus surprenant pour Pierre, le renouvellement du syndic est à l'ordre du jour.

Au choix, trois réponses dans le vote par correspondance : oui, non, abstention. Pas très enthousiaste à l'idée de se lancer dans une longue et fastidieuse procédure de changement de syndic, Pierre vote oui. Mais trouve la démarche un peu fort de café. "C'est quand même important de débattre sur la nécessité ou non de poursuivre avec le syndic. Mais là, pas de débat. On renvoie le QCM et c'est fini", sou-

pire-t-il. À l'autre bout de Marseille, Fouad est tout aussi exaspéré par son syndic de copropriété. "On a dû voter pour des appels de provisions mais on ne sait pas ce que c'est", souligne-t-il avant de révéler son vote : non. En retour j'ai eu un coup de fil du syndic pour me dire que je risquais de le mettre en carence. Ça ressemble quand même à un coup de pression".

Autant de pratiques et autres incongruités dénoncées dans un communiqué de l'Association des responsables de copropriétés (ARC). Dans ce texte inti-

tulé "le hold-up des assemblées générales de copropriété", l'ARC dénonce des abus de syndicats, soupçonnés d'avoir profité de la crise sanitaire et de l'instauration - sur ordonnance du gouvernement - des votes par correspondance pour augmenter leurs honoraires ou faire passer certaines mesures en force.

Sollicité à ce sujet, Jean Berthoz, président de l'Union des syndicats de l'immobilier Paca s'agace des propos de l'ARC, coupable, selon lui, "de déformer la réalité". Seule concession tout de même : il reconnaît

Pour l'Unis, il faut rétablir les assemblées générales en présentiel.

les limites des assemblées générales virtuelles ou celles faisant l'objet de votes exclusivement par correspondance. "Le problème, c'est que la plupart des copropriétaires ne savent pas comment voter. Certains cochent toutes les cases pour répondre", détaille-t-il.

Des erreurs aux conséquences fâcheuses pour la vie des copropriétés ajoute Albet Michel de Chabannes, président de la commission copropriétés. "En 2020, en raison de l'abandon des assemblées générales physiques, ce sont 70% des travaux qui ont été votés en moins par rapport à 2019", alerte-t-il, en plaidant pour le retour des assemblées générales en présentiel. "Une disposition à mettre en place quand le nombre de lots et les salles réservées pour l'organisation de celles-ci le permettent", plaident les deux responsables.

Une manière de tenter de mettre fin à la polémique sur les pratiques des syndicats. Ce n'est pas gagné. Via une ordonnance, le gouvernement a décidé de prolonger des assemblées et des votes à distance jusqu'en juillet.

ÉRIC MIGUET



C'était il y a un an, un siècle, une éternité. Au mois de mars 2020, notre cahier immobilier affichait une progression de 11,5 % sur un an à Lyon et de 4,4 % au cours des trois derniers mois. Le virus existait, lointain, n'était qu'indien ou chinois. Ce même mois où la Covid-19 a mis à l'arrêt le pays. L'immobilier s'en est trouvé également stoppé. Depuis sa fenêtre, chacun s'est mis à rêver d'un printemps au balcon. D'autres aspiraient au soleil sur une terrasse ou à un extérieur près de Lyon. "Une pièce pour faire un bureau ne serait pas du luxe", imaginaient certains, un marmot dans les bras, assis dans leur cuisine, afin de participer à une énième réunion en visio. "Le premier confinement a obligé de nombreux ménages à se questionner sur leurs envies, leur logement, la vie qu'ils souhaiteraient mener", nous confiait un agent immobilier à l'époque. De fait, le retard pris au printemps a très rapidement été rattrapé durant l'été. "Sur 2020, on est quasiment au même niveau de vente que 2019 qui était un très bon cru. En termes de prix, on a des augmentations de +5,4 % sur Lyon. Si l'on reparle des volumes, on a dépassé le million de ventes alors que beaucoup de gens prédisaient une chute fatale. Ça n'a été le cas ni sur le cumul ni sur les prix", explique Nicolas Bouscasse, président de la Fnaim Rhône.

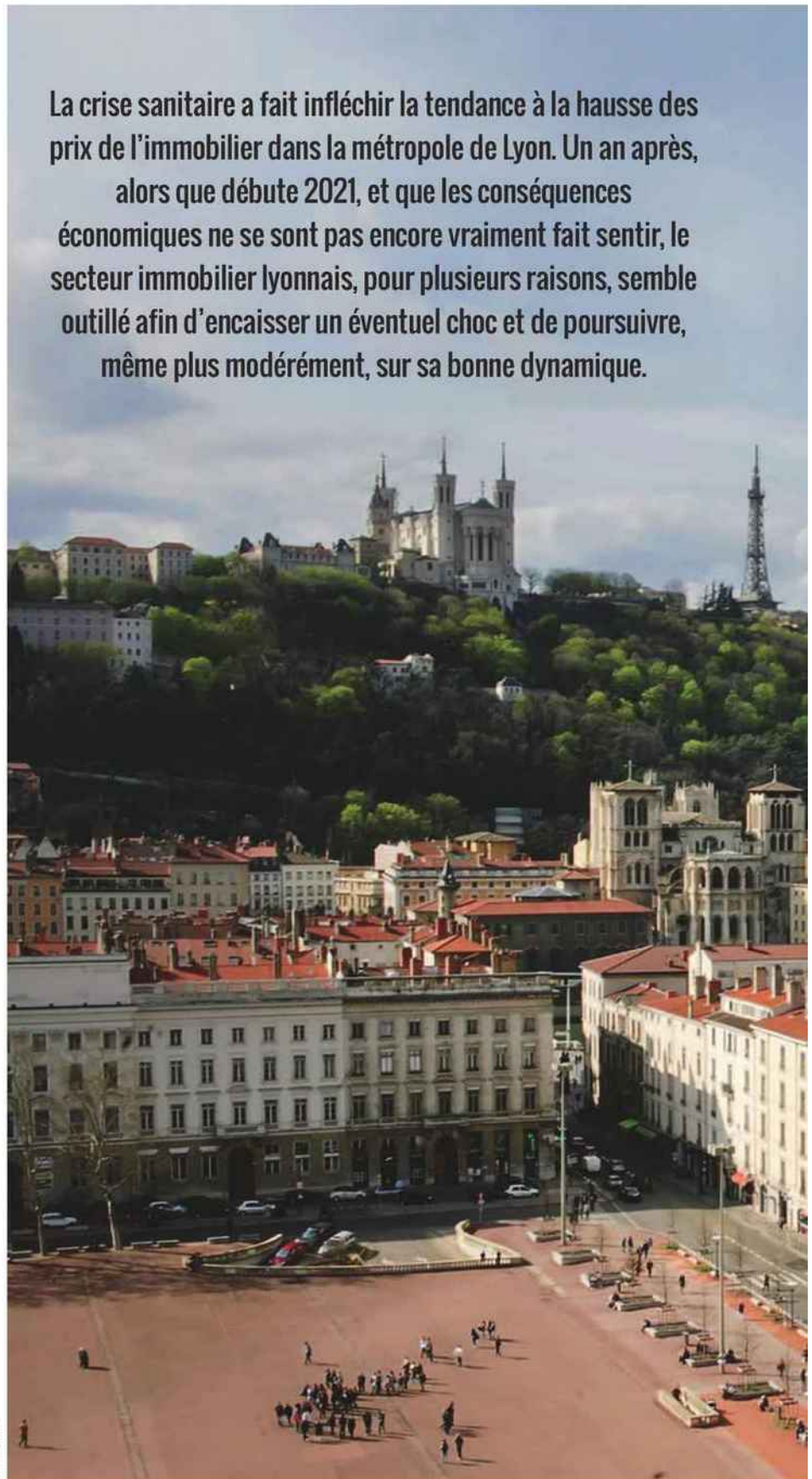
Des prix pour la première fois en très légère baisse

Malgré la crise, en 2020, le nombre de transactions a été 13 % supérieur à celui de l'année 2016. Toutefois, l'explosion des prix ressentie lors des années précédentes a été moins forte, passant de +11,5 % en un an en 2020 à +5,4 % à Lyon. Même constat dans la métropole et ses +4,9 % cette année contre +7,1 % il y a un an. "J'ai toujours dit qu'il ne fallait pas céder à la panique de la Covid. On est sur des prix importants parce que tout le monde veut vivre dans les beaux quartiers, les quartiers-villages. Mais aujourd'hui, ces quartiers sont saturés et on ne peut plus y construire", poursuit le président de la Fnaim.

Malgré une tendance globalement positive en 2020, un ralentissement, voire une légère baisse, a été observé en fin d'année dernière. Une diminution d'abord constatée à Paris, où entre janvier 2020 et janvier 2021, les prix ont baissé de 0,1 % selon le baromètre national des prix de l'immobilier de MeilleursAgents.

Entre Rhône et Saône, la variation est de -0,3 % sur janvier. "On ne parle pas d'un effondrement, mais ce ralentissement devrait se poursuivre dans les mois à venir, analyse Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques à MeilleursAgents. On attend une stabilisation de manière

© Tim Donnet

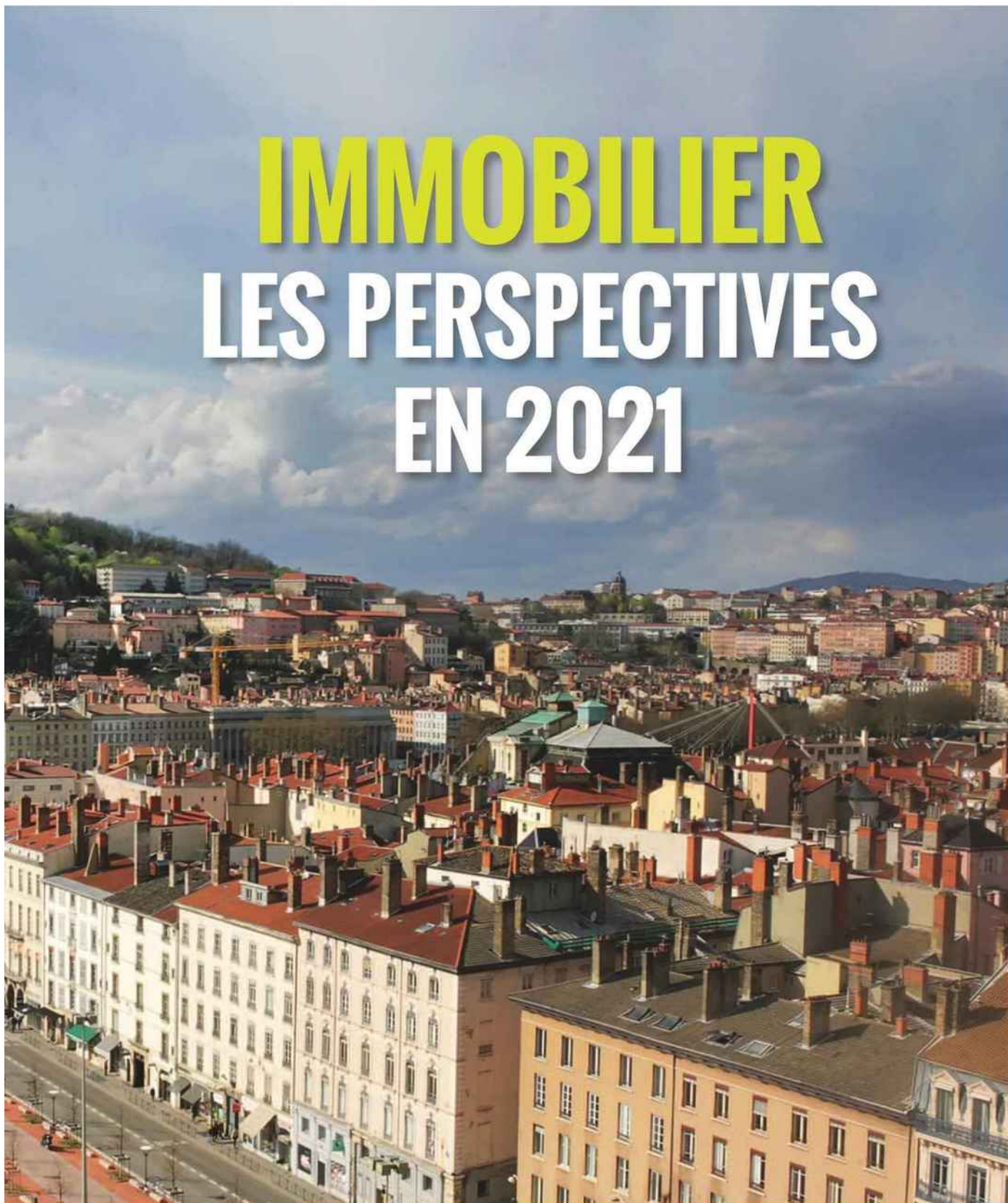


La crise sanitaire a fait infléchir la tendance à la hausse des prix de l'immobilier dans la métropole de Lyon. Un an après, alors que débute 2021, et que les conséquences économiques ne se sont pas encore vraiment fait sentir, le secteur immobilier lyonnais, pour plusieurs raisons, semble outillé afin d'encaisser un éventuel choc et de poursuivre, même plus modérément, sur sa bonne dynamique.



DOSSIER SPÉCIAL

IMMOBILIER LES PERSPECTIVES EN 2021





générale. À Lyon, les prix avaient énormément augmenté depuis vingt ans. Ils ont été multipliés par quatre sur cette période. Concernant le pouvoir d'achat, Lyon est devenu une ville dans laquelle les revenus n'ont pas suivi la hausse des prix. Cet arrêt est donc normal. Quand on doit investir un budget très important et que l'avenir est incertain concernant les emplois, on repousse ses choix et décisions." De cette hésitation, liée à l'attentisme des acheteurs, mais aussi des vendeurs, qui sont, dans la plupart des cas, les acquéreurs de demain, est née cette stagnation.

Lyon n'est pas la seule grande ville à être touchée par ce ralentissement. La météo des prix affiche -0,3 % à Montpellier en ce début d'année, +0,1 % à Toulouse, +0,2 % à Bordeaux ou encore +0,8 % à Strasbourg. "Demain, on ne sera plus sur une dynamique d'envolée des prix. On va avoir des quartiers qui vont se réajuster à leur valeur réelle parce que jusqu'ici ils bénéficiaient de l'attraction de quartiers proches", assurait en décembre Christine Monjeaud, responsable du service expertise immobilière de l'étude Homnia, située à Lyon et Villeurbanne.

Crise de la construction dans le neuf, mais pas des prix

Si l'évolution des tarifs ralentit dans l'immobilier ancien, ce n'est pas encore le cas dans le neuf où le prix moyen (logements en TVA normale) pour 2020 s'est établi à 5 025 €/m², en hausse de 7 % par rapport à 2019. Cette augmentation est en partie due à la faiblesse de l'offre disponible, laquelle a encore chuté de -6 % l'an passé selon la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Seuls 2 821 logements neufs ont été mis en vente dans l'année, soit une baisse de 31 % par rapport à l'année précédente. Si la Covid-19 a sa part de responsabilité, cette chute suit une courbe entamée depuis 2016. Elle trouve son origine dans les difficultés que rencontre la profession pour l'obtention des permis de construire, la révision du PLU-H, mais aussi avec les élections municipales de 2020 qui



Le marché place Jean-Macé dans le 7^e arrondissement. C'est l'un des secteurs qui a connu l'une des plus grandes hausses des prix, soit 15 % en 2 ans

© Antoine Merlat

ont freiné les sorties d'opérations. Conséquence directe, le nombre de réservations a presque été aussi important dans les villes qui se situent en bordure extérieure de la métropole (1 218, +13 %) que dans Lyon et Villeurbanne. (1 246, -41 %).

Un contexte qui inquiète les professionnels du secteur pour qui il y a urgence à ralentir cette hausse des prix. "On n'a pas de problème de commercialisation, les programmes se vendent bien. La demande est toujours là. Mais on a une vraie préoccupation d'insuffisance de renouvellement des opérations. Il suffit de voir les courbes de réservation et de l'offre disponible en baisse régulière. Ça s'est accentué avec la Covid début 2020 mais on est quand même dans une baisse

continue depuis 4 ou 5 ans. Pour les promoteurs, le nerf de la guerre, c'est le volume. C'est important que l'on ait du boulot pour les emplois que l'on crée. Cet éventuel nouveau volume fera-t-il baisser les prix ? Je ne sais pas, mais il serait bien que les prix se stabilisent ou en tout cas augmentent moins", espère Philippe Layec, le nouveau président de la FPI du Rhône (voir entretien par ailleurs).

La métropole comme amortisseur de crise ?

Parallèlement à ce tassement des prix dans les grandes métropoles, les villes moyennes ont connu une belle progression. "Ces villes, dont certaines sont très bien connectées, sont vraiment attractives parce qu'elles ont encore des pouvoirs



"QUAND LA VIE VA REPENDRE SON COURS NORMAL, LES GENS VONT SE SOUVENIR DE LA RAISON POUR LAQUELLE ILS ONT CHOISI D'HABITER DANS UNE GRANDE VILLE"

BARBARA CASTILLO RICO, RESPONSABLE DES ETUDES ÉCONOMIQUES À MEILLEURSAGENTS

Le marché locatif en tension

La métropole de Lyon connaît actuellement 5 à 6 demandes dans le locatif pour une offre. Une situation extrêmement tendue et exacerbée par le ralentissement du marché immobilier et l'allongement de la durée résidentielle, dont le taux est passé de 25 à 21 % en raison de la pandémie, ce qui a repoussé les projets de déménagement. Selon l'Union des syndicats de l'immobilier, les loyers sont cependant relativement stables. Une constance accentuée par la diminution du nombre d'investisseurs dans le neuf, un secteur qui, en général, met une pression à la hausse dans le locatif.



d'achat au mètre carré très intéressants. Pour que cette dynamique, qui existait aussi avant la Covid, se poursuive dans les mois à venir, il faudra voir comment le télétravail s'ancre dans les entreprises. Aujourd'hui on est en télétravail parce que l'on y est obligé. Est-ce qu'à l'avenir ça va se massifier ? Si oui, les villes moyennes vont avoir un rôle à jouer vis-à-vis de ce phénomène", analyse Barbara Castillo Rico.

De quoi inquiéter les Lyonnais ? Pas vraiment. Déjà, l'exode rural attendu après le premier confinement n'a pas eu lieu. "Oui il y a eu beaucoup de visites à l'extérieur de Lyon après le premier confinement, mais elles ne se sont pas forcément concrétisées par des achats. Quand les gens se sont rendu compte de leur temps de transport pour aller au travail ou simplement dans le centre de Lyon, une partie a abandonné le projet de partir", assure un agent immobilier de l'Ouest lyonnais.

Par ailleurs, l'attractivité de la ville-centre reste toujours très forte, comme le souligne l'économiste Laurent Davezies : "Depuis vingt ans, économique-

ment, la métropole de Lyon fait un malheur. Il y a vingt-cinq ans, Lyon avait des activités très industrielles et peu intellectuelles. Les métiers urbains n'étaient pas très représentés. Lyon était une ville sinistre où l'on s'emmerdait de façon colossale. Aujourd'hui elle casse la baraque. Elle a tous les atouts des grandes villes et économiquement, Lyon représente 2 % de la population française pour 3 % des emplois salariés privés, mais aussi 5,5 % des créations nettes d'emplois salariés privés nationaux entre 2016 et 2019. Lyon, c'est aussi 10 % de la création nette d'emplois salariés privés dans les secteurs de pointe que sont les conseils en système et logiciel informatiques, l'ingénierie, mais aussi le conseil d'affaires et les bureaux d'étude."

Et d'ajouter : "Certains disent qu'avec le télétravail on pourra quitter les grandes villes pour travailler dans les Vosges ou en Ardèche. C'est illusoire. Dans le secteur du numérique, les gens ont besoin de se voir. Il faut du face-à-face. D'ailleurs, les grandes conférences du numérique ont lieu en direct avec des gens qui font le tour du monde pour se rencontrer à Las Vegas ou ailleurs. C'est pour cela que les

métiers de pointe s'installent dans Lyon. Ces emplois ont besoin de centralité et se situent souvent près des gares. Lyon est très bien placé dans l'optimisation entre la taille de la ville, son offre et sa capacité à trouver des emplois pour deux dans des ménages de plus en plus endogamiques."

Des affaires à faire en 2021

La polarisation du monde et des emplois vers les grandes métropoles ne semble pour le moment pas près de s'inverser. En cas de crise, la tendance pourrait même s'accroître, ces grands pôles urbains étant probablement mieux armés pour résister d'après l'économiste. "Les créations nettes d'emplois se font dans les métropoles et on assiste à une logique de concentration. C'est la logique des souks avec la rue des bouchers, la rue des teinturiers, etc. C'est pour cela que la ville de Lyon a un bel avenir devant elle. Elle fait partie des communes qui sont des mines de matière grise. Et ces mines créent des concentrations spatiales bien plus fortes que les mines d'autrefois."

Dans ce contexte, 2021 ne devrait pas s'écrire tout en noir dans la capitale des Gaules. Déjà parce que ce qui fait l'attrait de Lyon et de la métropole, c'est-à-dire son activité culturelle, ses monuments, ses restaurants..., va bien rouvrir un jour, et redonner toute sa saveur à l'espace urbain. "Quand on vit dans 30 m² sans extérieur, dans un quartier extrêmement vivant du centre-ville, mais que tout est fermé, oui on pense à partir pour trouver plus grand. Mais quand la vie va reprendre son cours normal, les gens vont se souvenir de la raison pour laquelle ils ont choisi



**"BEAUCOUP DE GENS PRÉDISAIENT
UNE CHUTE FATALE. ÇA N'A ÉTÉ LE CAS
NI SUR LE CUMUL NI SUR LES PRIX"**

NICOLAS BOUCASSE, PRÉSIDENT DE LA FNAIM RHÔNE.



d'habiter dans une grande ville", anticipe Barbara Castillo Rico.

Au-delà de l'aspect psychologique, l'année à venir va également être marquée par l'assouplissement des règles bancaires, et les achats et investissements devraient être soutenus par des taux extrêmement bas. La Banque centrale européenne a déjà annoncé la prolongation, au moins jusqu'en 2022, de sa politique en matière de taux. Un choix suivi en France par le Haut Conseil de stabilité financière qui a desserré les conditions de plafonnement du taux d'endettement à 35 %, contre 33 % début 2020. Gare tout de même à ne pas sacraliser les taux négatifs. "Quand on a un taux d'intérêt négatif, tout le monde s'en réjouit, mais ça peut être un signe absolument épouvantable parce que ça indique que les gens n'ont pas confiance en l'avenir. Qu'ils préfèrent prêter 100

pour sécuriser 95", tempère Laurent Davezies.

La pierre comme valeur refuge

Toutefois, dans un contexte de crise, la pierre apparaît invariablement comme une valeur refuge. La tension immobilière penche toujours du côté des acheteurs qui sont encore 3 % plus nombreux que les vendeurs (18 % en mars 2020). "Les ménages ont confiance dans la pierre. Quand on regarde les autres actifs d'investissement, ils sont très volatils à cause de la crise. L'immobilier est bien plus sûr et le marché encaisse très bien. Aujourd'hui, les grands investisseurs se tournent vers la pierre parce que le rapport rentabilité/risque est très bon dans le résidentiel", explique Barbara Castillo Rico. "En achetant de la pierre, au moins j'achète une maison et j'ai un toit. Et si

"LES MÉNAGES ONT CONFIANCE DANS LA PIERRE. LES AUTRES ACTIFS D'INVESTISSEMENT SONT TRÈS VOLATILS À CAUSE DE LA CRISE"

elle perd de la valeur, elle en retrouvera bien à un moment donné. C'est un investissement de sécurisation personnelle", abonde Laurent Davezies.

La crise à venir est par définition incertaine. Les filets mis en place par l'État en 2020 ont maintenu artificiellement en vie de nombreuses entreprises. L'année dernière, le nombre de faillites a même baissé de 38 % par rapport à 2019. La

Prix et évolution du marché immobilier par quartier à Lyon

QUARTIER	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 2 ans	QUARTIER	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 2 ans
1^{er} arrondissement	5 650	2,7 %	8,2 %	6^e arrondissement	6 360	6 %	10,4 %
Terreaux – Bât d'argent	6 740	10,5 %	25,5 %	Molière – Edgard-Quinet	7 230	7,6 %	13,7 %
Sathonay – Martinière	5 570	0 %	1,6 %	Lyautey – Vitton	5 970	-2 %	3,1 %
Griffon – Royale	5 430	0 %	6,3 %	Puvis-de-Chavannes – Lycée	6 200	0 %	3,2 %
Grande-côte – Annonciade	5 780	8,4 %	11,6 %	Tête-d'Or – Helvétie	6 690	11,3 %	13,8 %
Chartreux – Saint-Vincent	5 340	0,2 %	4,5 %	Molière – Vauban	6 190	5,6 %	9,6 %
				Jules-Ferry – Récamier	6 380	3,1 %	11,5 %
2^e arrondissement	6 280	7,7 %	13,6 %	Charmettes – Bellecombe	5 280	6,7 %	10 %
Cordeliers – Jacobins	6 915	6,9 %	12,6 %				
Bellecour – Hôtel-Dieu	6 590	8,4 %	12,1 %	7^e arrondissement	5 000	7,5 %	13,9 %
Vaubecour – Ainay	6 330	-3,4 %	11,1 %	Pasteur – Université	5 200	8,8 %	12,8 %
Carnot – Gailleton	6 180	1,3 %	12,2 %	Saint-Michel – Mairie	5 350	7,6 %	12,2 %
Perrache – Charlemagne	5 260	1 %	6,3 %	Saint-Louis	5 150	5,5 %	12,9 %
				Stalingrad – Lamothe	4 870	1,9 %	6,1 %
3^e arrondissement	5 000	6,6 %	13,6 %	Domer – J.-Macé – Rte-de-Vienne	5 090	9,7 %	15,7 %
Préfecture – Bonnel	5 690	4,4 %	8,4 %	Yves Farge	4 620	10,5 %	14,1 %
Voltaire – Saint-Amour	5 470	8,1 %	14,9 %	L'artillerie – Jean-Jaurès	4 490	7,2 %	11,7 %
Part-Dieu	5 310	4,3 %	12 %	Marcel-Mérieux – Tony-Garnier	4 530	2,7 %	13,5 %
Villette gare	4 550	5,1 %	12,3 %				
Villette – Maison-Neuves	5 020	10,3 %	20,4 %	8^e arrondissement	4 010	3,1 %	9,6 %
Félix Faure – Montluc	4 910	5,6 %	12,9 %	Jean-Moulin – Marius-Berliet	4 830	4,1 %	10 %
Genas – Montchat	4 390	2,8 %	7,9 %	Monplaisir – Bachut	5 010	7,5 %	14,6 %
Feuillat – Desgenettes	4 720	6,5 %	16 %	La Buire – Bataille	4 220	3,7 %	13,7 %
Richard-Vitton – Chambovet	4 550	3,4 %	7,3 %	Mairie – Mermoz	3 860	7,8 %	9,7 %
				Santy – La Plaine	3 030	9,8 %	15,2 %
4^e arrondissement	5 600	6,1 %	10,2 %	États-Unis	3 250	0 %	4,2 %
Ypres – Serein	4 980	2,7 %	8,7 %	Moulin-à-Vent	3 550	2 %	2,3 %
Saint-Exupéry – Flammarion-Bony	5 160	3,6 %	8,6 %	Grand-Trou	3 440	0,6 %	17 %
Hénon – Mairie	5 620	3,7 %	6 %				
Hôpital – Place Croix-Rousse	5 730	1,1 %	5,7 %	9^e arrondissement	4 020	7,5 %	16,2 %
Boucle – Gros-Cailloux	5 580	5,7 %	11,6 %	Champvert – La Gravière	2 660	0 %	5,6 %
				Gorge-de-Loup – Observance	4 100	-1,2 %	6,8 %
5^e arrondissement	4 080	8,5 %	10,9 %	Salengro – Marietton	4 580	6 %	12,3 %
Vieux Lyon – Quarantaine	6 030	11,5 %	18,2 %	Le Bourg – Gare de Vaise	4 530	13,5 %	24,5 %
Saint Just – La Sarra	4 700	3,8 %	8 %	Grand-Champ – Jean-Perrin	3 270	3,5 %	14,3 %
Provinces – Chavril	3 900	7,1 %	16,1 %	La Duchère	2 470	1,6 %	10,3 %
Champvert – Mairie	2 600	-2,3 %	-4,4 %				
Point du Jour – Aqueducs	3 350	8,8 %	12,8 %	RHÔNE	3 470	5,2 %	9,5 %
Ménival – La Plaine	3 410	9,3 %	8,9 %	MÉTROPOLE	3 820	4,9 %	10,4 %
				LYON	3 590	5 %	9,8 %

fin de ces aides pourrait marquer le début d'un contexte socioéconomique difficile dans lequel le comportement du marché immobilier sera intéressant à regarder, mais difficile encore à anticiper selon

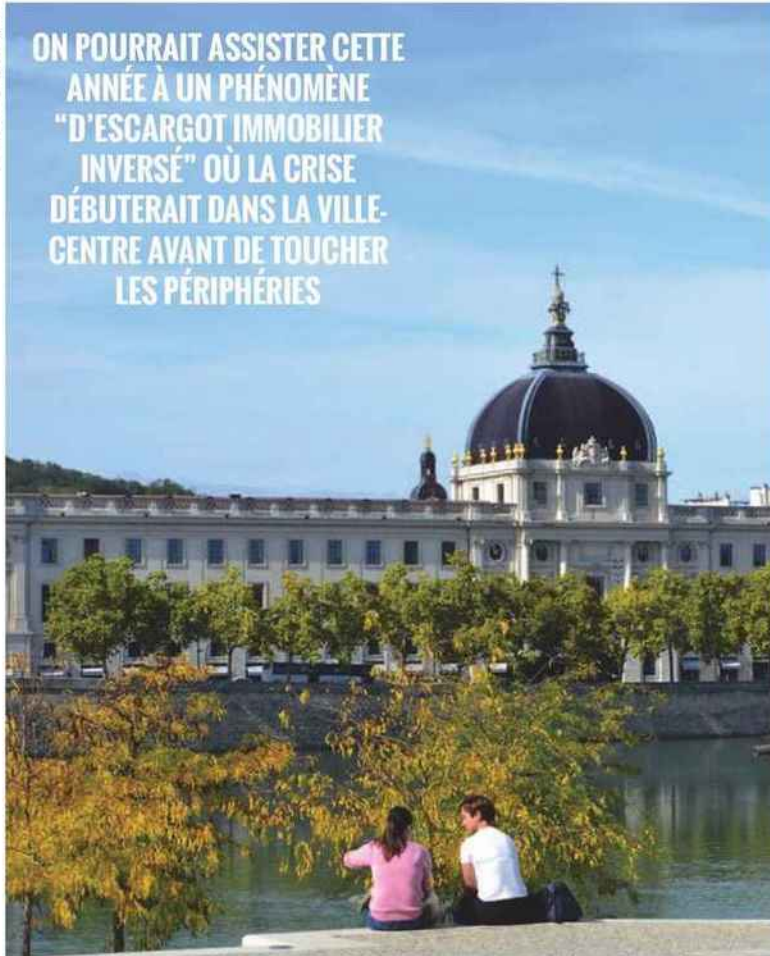
l'ensemble des acteurs du secteur. Certains s'inquiètent tout de même de la relative déconnexion entre la baisse de la production en France et du PIB et la hausse continue de l'immobilier. Comme si

le marché s'était débranché de l'économie réelle. "Ne pas être pessimiste, ça ne veut pas dire être naïf, le pays a traversé une épreuve. Quand on voit les plans sociaux qui commencent à apparaître, la charge des aides de l'État, on n'en sortira pas indemne. Néanmoins, on n'en sortira pas comme certains le craignaient. J'ai entendu parler de baisses de 5 à 10 %. Ce n'est pas la tendance et ce n'est pas la réalité", préfère positiver Nicolas Bouscasse.

Après la crise de 2007, il avait fallu attendre 10 mois pour ressentir les premiers effets. La baisse avait alors duré quatorze mois, d'après la Chambre des notaires. À l'époque, les marchés périphériques avaient été les premiers touchés avant que la chute atteigne petit à petit le centre de Lyon. Selon l'agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise (UrbaLyon), on pourrait assister cette année à un phénomène "d'escargot immobilier inversé" où la crise débiterait dans la ville-centre avant de toucher les périphéries. "Il pourrait en résulter une stagnation des prix immobiliers à partir du printemps prochain, avec une possible baisse des prix dans Lyon intra-muros en fin d'année", écrit UrbaLyon qui estime toutefois que le marché local demeure "sain", car peu "spéculatif". À New York, dans un pays où les aides ont été inexistantes, l'immobilier a plongé, en même temps que l'économie, en 2020. Mais après la dégringolade, les ventes viennent d'atteindre un niveau historique pour un mois de janvier. Va-t-on connaître une trajectoire similaire à Lyon ? L'Amérique et Lyon semble avoir les qualités pour débuter 2021 relativement sereinement.

/// JUSTIN BOCHE

© Lucas Vera / Lyon Capitale



Prix et évolution du marché immobilier dans la Métropole

COMMUNE	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 2 ans	COMMUNE	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 2 ans
VILLEURBANNE	3 710	6 %	13,5 %	CHASSIEU	3 920	7,1 %	11 %
VAULX-EN-VELIN	2 380	4,4 %	4,4 %	DÉCINES-CHARPIEU	2 840	5,6 %	8,4 %
BRON	2 750	3 %	10 %	MEYZIEU	3 400	8,6 %	13 %
VÉNISSIEUX	2 440	5,2 %	11,9 %	SAINT-PRIEST	2 420	4,3 %	4,8 %
SAINT-FONS	2 080	3,5 %	5,1 %	CORBAS	2 950	1 %	5,7 %
PIERRE-BÉNITE	2 500	5,9 %	1,6 %	FEYZIN	2 580	4 %	4 %
OULLINS	2 990	2 %	12,4 %	GIVORS	1 730	-6 %	0 %
LA MULATIÈRE	2 800	9,4 %	13,8 %	GRIGNY	2 100	4 %	5 %
SAINTE-FOY-LÈS-LYON	3 320	-0,9 %	9,2 %	VERNAISON	3 200	2,9 %	10 %
FRANCHEVILLE	3 490	7,1 %	10,1 %	BRIGNAIS	3 700	10,8 %	16 %
TASSIN	3 720	-2,6 %	1,6 %	SAINT-GENIS-LAVAL	3 630	6,8 %	13,1 %
ÉCULLY	3 650	2,8 %	4 %	CHAPONOST	3 590	0 %	5 %
CHAMPAGNE-AU-MONT-D'OR	3 520	7,3 %	12,1 %	CRAPONNE	3 680	1,9 %	6,7 %
COLLONGES-AU-MONT-D'OR	4 300	7,5 %	16,5 %	LIMONEST	4 150	9,2 %	4,8 %
CALUIRE-ET-CUIRE	4 040	7,4 %	11,3 %	SAINT-GENIS-LES-OLLIERES	3 380	-3,2 %	3,7 %
RILLIEUX-LA-PAPE	2 550	3,2 %	15,9 %	FONTAINES-SUR-SAÔNE	3 100	5,4 %	12,7 %



Courrier des lecteurs

Logements sociaux et immobilier neuf.

M. le maire Franck Louvrier indique dans votre journal de janvier qu'il est maintenant obligatoire d'avoir 30% de logements sociaux dans les opérations immobilières. Mais qui paye la différence ? L'État ou l'acheteur ? Est-il exact que les promoteurs facturent cette différence aux acheteurs, ce qui augmente le prix des logements ? J'ai ma petite idée, mais il est difficile d'avoir une réponse précise. Une fidèle lectrice.

Géraldine M. (Boulogne Billancourt – La Baule)

Merci pour votre fidélité. Lorsqu'un fabricant doit vendre son produit 100 alors que la loi lui impose de le vendre 70 à une catégorie de la population, il va évidemment vouloir se rattraper et le vendre 130 aux autres acheteurs. Les promoteurs ne bénéficient pas de subventions de l'État pour faire du social. J'ai interrogé de nombreux constructeurs, j'ai régulièrement au téléphone les dirigeants de la FNAIM ou de l'UNIS, et tout le monde reconnaît qu'il s'agit là d'un sujet tabou. Vous avez raison : dans le cas de logements sociaux au sein d'un programme neuf, il y a effectivement ce surplus de prix caché qui est répercuté sur l'acquéreur « non social », puisqu'il faut bien que le promoteur trouve un équilibre économique. Y. Urrien.



ACHETER OU LOUER HAUTE SAINTONGE

En Nouvelle-Aquitaine, on quitte la ville

EXODE. Territoire largement rural, la Haute Saintonge pourrait être l'un de ceux qui vont bénéficier du départ des citadins vers les campagnes de la région. Une tendance nette, née notamment des différents confinements occasionnés par la crise sanitaire

« **C**ourage, fuyons! » Avec la crise sanitaire et les confinements qui l'ont suivie, beaucoup de citadins se sont soudain découvert une passion pour la campagne, tournant en rond dans des appartements devenus trop exigus et trop éloignés, aussi, de la nature. Même si ce n'est pas encore la ruée que l'on pouvait imaginer, le mouvement de désertion des centres-villes prend peu à peu forme, et il est susceptible de redonner vie, ou à tout le moins un peu plus d'animation, à des territoires ruraux jusque-là moins dynamiques ou même en perte. La Haute Saintonge, comme d'autres zones, pourrait ainsi en bénéficier. Sur la conjoncture globale, d'abord, du marché immobilier dans la région, il n'y a pas eu de progression ni de régression en dépit du contexte si particulier ces derniers mois, selon l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) Nouvelle-Aquitaine. Mais, pour sa

présidente, Camille Faloci, une tendance nette se dessine : « Il y a une volonté générale de sortir des grandes villes, assez nette depuis les confinements. Les ménages en appartement ont une vraie envie de verdure, de campagne. »

Le télétravail, outil déterminant

Un sondage commandé à OpinionWay par Stihl France à l'issue du premier confinement avait d'ailleurs déjà dessiné les contours de ce mouvement. Ainsi, 59 % des déclarants ont « ressenti le besoin de se connecter à la nature » pendant cette période particulière. C'est encore plus vrai chez les 18-24 ans, qui sont trois sur quatre à vouloir plus de nature. À 67 %, les Français interrogés ont assuré avoir l'intention de passer plus de temps à s'occuper de leur jardin, de leur potager ou de leurs plantes. Et ils sont un tiers des citadins à souhaiter désormais rejoindre la campagne, et même 40 %

chez les 18-34 ans. Ces envies sont bien souvent confortées par la possibilité qu'ont de plus en plus d'actifs de contribuer à la bonne marche de leur entreprise depuis leur domicile, quand la technologie, et peut-être surtout le management, le permettent. « On voit dans les requêtes que cette envie est très liée au développement du travail à distance. Les acheteurs se renseignent de plus en plus précisément sur la connexion Internet, par exemple, qui est devenue un enjeu majeur », estime Camille Faloci. Qui précise, contrairement à une idée répandue, que les nouveaux acheteurs ruraux ne sont pas forcément des Franciliens en mal de « province ». « Ce sont surtout des urbains qui étaient déjà dans la région, même si bien sûr l'attrait de celle-ci se confirme. Elle continue d'attirer des acheteurs venus d'autres régions, elle donne envie d'y vivre, manifestement. Mais ils ne sont pas majoritaires. »



Des petites villes comme Saint-Jean-d'Angély, et surtout des zones rurales, pourraient attirer de plus en plus de familles venues des grandes aires urbaines. Photo DR

La Nouvelle-Aquitaine moins chère que les autres régions

Une récente étude menée par Century 21, portant sur l'ensemble de l'année 2020, est venue l'affirmer : la Nouvelle-Aquitaine se situe un peu en dessous de la moyenne nationale en ce qui concerne les prix de l'immobilier. Pour acheter une maison, il en coûte ainsi 245 753 euros en moyenne, contre 248 437 sur l'ensemble du territoire national. Pour un appartement, c'est un écart encore plus important : 162 764 euros contre 215 763 ailleurs.



ACHETER OU LOUER HAUTE SAINTONGE

En Nouvelle-Aquitaine, on quitte la ville

EXODE. Territoire largement rural, la Haute Saintonge pourrait être l'un de ceux qui vont bénéficier du départ des citadins vers les campagnes de la région. Une tendance nette, née notamment des différents confinements occasionnés par la crise sanitaire

« **C**ourage, fuyons ! » Avec la crise sanitaire et les confinements qui l'ont suivie, beaucoup de citadins se sont soudain découvert une passion pour la campagne, tournant en rond dans des appartements devenus trop exigus et trop éloignés, aussi, de la nature. Même si ce n'est pas encore la ruée que l'on pouvait imaginer, le mouvement de désertion des centres-villes prend peu à peu forme, et il est susceptible de redonner vie, ou à tout le moins un peu plus d'animation, à des territoires ruraux jusque-là moins dynamiques ou même en perte de vitesse. La Haute Saintonge, comme d'autres zones, pourrait ainsi en bénéficier. Sur la conjoncture globale, d'abord, du marché immobilier dans la région, il n'y a pas eu de progression ni de régression en dépit du contexte si particulier ces derniers mois, selon l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) Nouvelle-Aquitaine. Mais, pour sa



présidentes, Camille Faloci, une tendance nette se dessine : « Il y a une volonté générale de sortir des grandes villes, assez nette depuis les confinements. Les ménages en appartement ont une vraie envie de verdure, de campagne. »

Le télétravail, outil déterminant

Un sondage commandé à OpinionWay par Stabl France à l'issue du premier confinement avait d'ailleurs déjà dessiné les contours de ce mouvement. Ainsi, 59 % des déclarants ont « ressenti le besoin de se connecter à la nature » pendant cette période particulière. C'est encore plus vrai chez les 18-24 ans, qui sont trois sur quatre à vouloir plus de nature. À 67 %, les Français interrogés ont assuré avoir l'intention de passer plus de temps à s'occuper de leur jardin, de leur potager ou de leurs plantes. Et ils sont un tiers des citadins à souhaiter désormais rejoindre la campagne, et même 40 %

chez les 18-34 ans. Ces envies sont bien souvent confortées par la possibilité qu'ont de plus en plus d'actifs de contribuer à la bonne marche de leur entreprise depuis leur domicile, quand la technologie, et peut-être surtout le management, le permettent. « On voit dans les requêtes que cette envie est très liée au développement du travail à distance. Les acheteurs se renseignent de plus en plus précisément sur la connexion Internet, par exemple, qui est devenue un enjeu majeur », estime Camille Faloci. Qui précise, contrairement à une idée répandue, que les nouveaux acheteurs ruraux ne sont pas forcément des Franciliens en mal de « province ». « Ce sont surtout des urbains qui étaient déjà dans la région, même si bien sûr l'attrait de celle-ci se confirme. Elle continue d'attirer des acheteurs venus d'autres régions, elle donne envie d'y vivre, manifestement. Mais ils ne sont pas majoritaires. »



Des petites villes comme Saint-Jean-d'Angély, et surtout des zones rurales, pourraient attirer de plus en plus de familles venant des grandes villes urbaines. Photo DR

La Nouvelle-Aquitaine moins chère que les autres régions

Une récente étude menée par Century 21, portant sur l'ensemble de l'année 2020, est venue l'affirmer : la Nouvelle-Aquitaine se situe un peu en dessous de la moyenne nationale en ce qui concerne les prix de l'immobilier. Pour acheter une maison, il en coûte ainsi 245 753 euros en moyenne, contre 248 437 sur l'ensemble du territoire national. Pour un appartement, c'est un écart encore plus important : 162 764 euros contre 215 763 ailleurs.



LE SUPPLÉMENT

L'Unis Lyon-Rhône agit pour le logement

Les membres de l'Unis Lyon-Rhône ont rencontré Raphaël Michaud, adjoint au maire de Lyon en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat, le 10 février.

Pour Patrick Lozano, le président de l'Unis Lyon-Rhône, « rencontrer les nouveaux élus en place est nécessaire pour construire une politique du logement au service de tous ».

Ainsi, le 10 février, accompagné de Rémi Escoffier, président adjoint de l'Unis, Céline Paradol, vice-présidente et Valérie Joly, membre du conseil, il a échangé avec Raphaël Michaud, adjoint au maire de Lyon depuis juin 2020.

« En étant un syndicat participatif de la vie du territoire, l'Unis n'est pas seulement un syndicat de professionnels pour les professionnels. L'Unis s'engage aussi et surtout pour la politique de la ville, au servi-

ce de ses adhérents et des Lyonnais », rappelle Patrick Lozano.

Des solutions face à la crise du logement à Lyon

Lors de cet entretien, l'adjoint au maire de Lyon et les membres de l'Unis ont évoqué divers solutions à la crise du logement. « La Mairie de Lyon mène une politique autour du logement solidaire. Nos membres sont des bailleurs privés qui ne sont pas directement impactés par ces mesures. Mais nous avons notre rôle à jouer, notamment par le biais de la garantie Visale, dont nous faisons la promotion afin de permettre au plus grand nombre de se loger plus facilement. » L'Unis voit aussi plus loin avec la création du statut du bailleur privé, qui permet à tout propriétaire de bénéficier du même régime fiscal qu'un bailleur public. « Cela les inciterait à louer leur logement moins cher et détendrait un peu le marché. » Patrick Loza-



Photo JJP

no a précisé au passage à l'élu que « 70 % des locataires sont éligibles au parc social, mais faute de logements ils se retournent vers le parc privé. Nous voulons que le rôle social du bailleur privé soit reconnu. »

Rénovation énergétique

Thématique au cœur des préoccupations des élus à la Ville de Lyon, la rénovation énergétique des bâtiments est portée depuis de nombreuses années par les membres de l'Unis sur

le terrain. Patrick Lozano a ainsi réaffirmé leur rôle de partenaire privilégié : « Nous nous sommes toujours fait le relais des aides et dispositifs, comme Eco Rénov'. Nous sommes aussi signataires du plan climat et de la charte de partenariat avec l'espace Info-Énergie Rhône Métropole de Lyon. »

Pour autant, l'Unis Lyon-Rhône maintient que le succès de la rénovation énergétique passe par la création d'un guichet unique, centralisant l'ensemble des aides.

Encadrement des loyers

Sujet sensible qui suscite bien des émotions à Lyon, l'encadrement des loyers a bien sûr été abordé. Annoncé pour le second semestre 2021, Patrick Lozano a insisté auprès de l'élu sur l'importance de laisser le marché se réguler de lui-même et s'inquiète des effets contre-productifs de cette mesure qui n'a pas porté ses fruits à Paris ou Lille.