



REVUE DE PRESSE UNIS DU 27 NOVEMBRE AU 3 DÉCEMBRE

SOMMAIRE

- www.lesechos.fr
- www.challenges.fr
- La Marseillaise
- La Provence
- Tribune de Lyon
- tribunedelyon.fr
- La Marseillaise
- Sud Ouest
- Charente Libre
- www.lamarseillaise.fr
- www.immoweek.fr
- Geometre

Et aussi :

- <https://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/cci93/danielle-dubrac-presidence-de-la-cci-93>



ENCADREMENT DES LOYERS

Encadrement des loyers : une annonce sur 3 hors des clous à Paris

35 % des annonces de loyers parisiens dépasseraient le plafond légal selon une étude. Quels sont les arrondissements les plus touchés ? Les types de surfaces ? L'encadrement est-il plutôt mieux ou moins bien respecté qu'il y a un an et demi ?



L'encadrement des loyers à Paris n'est que partiellement respecté. (Kiev. Victor/Shutterstock)

L'encadrement des loyers n'est que très [partiellement respecté](#). Une étude de la Ville de Paris et de la fondation Abbé Pierre révèle que 35 % des annonces locatives dépassent le plafond légal dans la capitale.

Ce premier baromètre s'appuie sur l'analyse de 15.000 annonces*, recensées entre août 2020 et août 2021. Le taux serait « stable au cours de la période étudiée » et correspondrait à d'autres estimations de professionnels du secteur, précise l'étude.

Les annonces au-dessus des plafonds proposent un loyer moyen hors charges de 1.229 euros par mois, qui inclut un dépassement moyen des plafonds de loyer de 196 euros par mois, soit une « ponction annuelle de près de 2.400 euros par an pour les locataires qui les subissent », toujours selon l'étude.

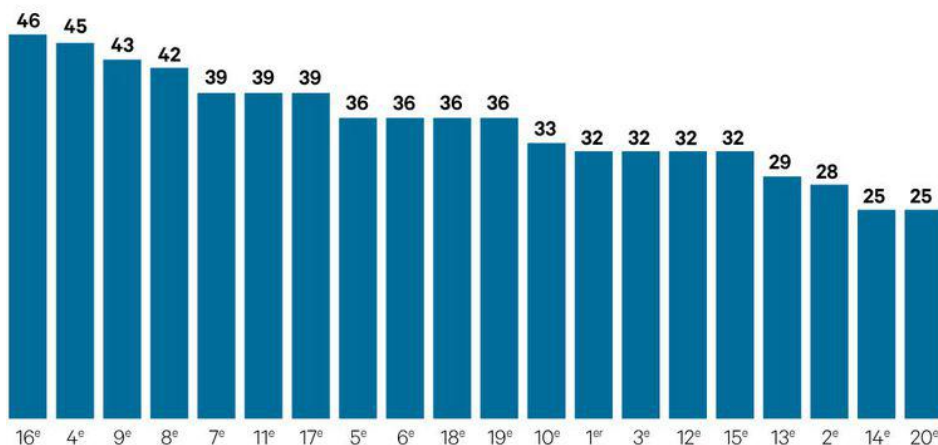
De grandes disparités entre les quartiers parisiens

Les dépassements les plus importants sont constatés dans les arrondissements les plus riches (1er, 7e, 9e, 16e), alors que les dépassements moins élevés sont le fait des 14e, 19e et 20e arrondissements.



Taux d'annonces avec un dépassement de loyer à Paris

Par arrondissement, en %

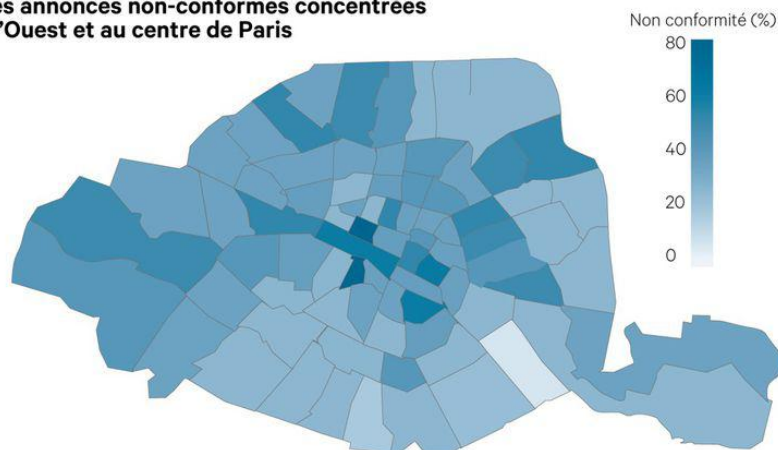


« LES ÉCHOS » / SOURCE : OBSERVATOIRE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS

-

Dans quels arrondissements le plafonnement des loyers est-il le moins respecté à Paris ? Les Echos avec la Fondation Abbé Pierre

Des annonces non-conformes concentrées à l'Ouest et au centre de Paris



« LES ÉCHOS » / SOURCE : FONDATION ABBÉ PIERRE

-

Quels sont les quartiers parisiens où les annonces respectent le moins l'encadrement ? Les Echos avec la Fondation Abbé Pierre

Les petits logements plus touchés



Traditionnellement, les prix de location au mètre carré sont plus élevés pour les petites surfaces. On constate, dès lors, que les plus petits logements sont surreprésentés parmi les logements aux loyers non conformes. « 47 % des logements de moins de 30 m² font apparaître des valeurs supérieures aux taux légalement fixés. Cela signifie qu'une application plus efficace de l'encadrement profiterait le plus aux occupants de petits logements, qui sont principalement des jeunes, des étudiants, des célibataires et des ménages modestes » peut-on lire dans l'étude.

On peut noter tout de même une amélioration par rapport à la dernière étude sur le sujet. En juin 2020, soit un an après le retour de l'encadrement des loyers à Paris, [53 % des annonces parisiennes](#) dépassaient les plafonds de loyer légalement fixés, selon Meilleurs Agents.

Pas forcément dans l'illégalité

Il faut cependant rappeler que pour ces deux études, les annonces qui dépassent les plafonds autorisés ne sont pas forcément dans l'illégalité. En effet, parmi ces annonces hors des clous figurent également celles pour lesquels les bailleurs justifient le dépassement par un complément de loyer autorisé du fait des caractéristiques exceptionnelles du bien.

Pour rappel, dans les quatorze zones de la capitale découpées en 80 quartiers a été fixé un loyer médian (hors charges et exprimé en mètre carré par mois). Il dépend du nombre de pièces dans le logement, de l'époque de construction du bâtiment et du type de location (nue ou meublée). En théorie, le bailleur peut fixer son loyer dans une limite haute de 20 % au-dessus du loyer médian et une limite basse inférieure à 30 % de ce même loyer pivot. Mais un complément de loyer a été prévu pour des logements disposant de qualités particulières comme un espace extérieur, une vue dégagée ou exceptionnelle sur un beau monument par exemple ou une localisation rare etc. Des qualités que le bailleur doit être en mesure de justifier. Mais tous les logements « hors des clous » ne bénéficient bien évidemment pas de ces éléments exceptionnels.

Encadrement des loyers : comment ça marche ?

Le plafonnement des loyers ne concernait jusqu'au 1er juin que Paris et Lille. Il a été étendu à cette date à neuf villes de Seine-Saint-Denis en banlieue parisienne (Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse). Il va bientôt être [étendu à Bordeaux, Montpellier et Lyon](#). La candidature de ces trois villes a été validée début septembre par le ministère du Logement. Même s'il faut encore attendre qu'un arrêté préfectoral, prévu au second semestre 2022, précise le montant d'un loyer médian pour chaque zone.

En cas de non-respect de ce dispositif, le préfet de département peut prononcer à l'encontre des bailleurs en infraction une amende administrative allant jusqu'à 5.000 euros pour une personne physique et 15.000 euros pour une personne morale.

Encadrement des loyers à Paris : historique

L'encadrement des loyers a été introduit par la loi Alur de 2014. Il a été appliqué pour la première fois du 1er août 2015 au 28 novembre 2017, jusqu'à son annulation. Cette décision est intervenue suite aux recours déposés auprès du tribunal administratif de Paris par plusieurs organisations professionnelles (UNIS, FNAIM...) et une association représentant les propriétaires immobiliers (UNPI). Les loyers parisiens sont à nouveau encadrés depuis le 1er juillet 2019.



**Méthodologie : Les données traitées sont issues de l'utilisation de l'extension encadrement-loyers.fr qui permet aux utilisateurs de savoir si l'annonce dépasse les plafonds de loyers légaux. Chaque fois qu'un internaute ayant téléchargé l'extension consulte une annonce sur internet, celle-ci est analysée et ajoutée aux statistiques. L'outil permet donc de mesurer le taux de respect de l'encadrement par typologie de logement, taille ou quartier, et le montant des dépassements.*





ACTIONS REGIONALES

Rénovation énergétique, JO 2024: la crise du logement va s'aggraver à Marseille

Avec l'entrée en vigueur en 2023 des nouvelles normes environnementales pour les bâtiments d'habitation, les copropriétés doivent voter des travaux de rénovation parfois très lourds d'ici la fin du mois. Or, Marseille est une ville pauvre et les propriétaires sont à la peine.



Les pros de l'immobilier s'affolent face à la pénurie de logements à Marseille. JEAN-PAUL PELISSIER

Cela fait des mois que les professionnels de l'immobilier marseillais s'affolent : la [crise du logement](#) qui s'annonce va être difficile et très violente en raison de l'entrée en vigueur, en 2023, des [nouvelles normes de rénovation énergétique des bâtiments](#). A partir de 2023, il deviendra impossible d'augmenter les loyers des bâtiments notés F et G les passoires thermiques, particulièrement énergivores, donc. A partir de 2025, il sera interdit de louer les appartements notés G, et en 2028, ceux notés F. C'est, naturellement, très vertueux.

Le problème est que Marseille est une ville pauvre. "Les immeubles marseillais classiques, c'est-à-dire les trois fenêtres façade qui composent 80% du parc immobilier, ne contiennent que 5 à 10 logements, affirme Nicolas Rastit, pre

sident de l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) Marseille-Provence-Corse, qui représente la majorité des professionnels de l'immobilier marseillais. Et les travaux de rénovation coûtent cher, 100.000 euros en moyenne. Comment



faire supporter ces coûts à des propriétaires qui, pour la plupart, ne sont pas riches, dans une ville pauvre ?" La mairie, en outre, interdit depuis le printemps dernier de financer les travaux de rénovation grâce aux affiches publicitaires apposées sur les façades, "alors que jusqu'ici, cela pouvait couvrir entre 40 et 80% des coûts... ". Le problème, c'est que les premiers travaux vont devoir être lancés rapidement, dans une ville où le centre-ville est dégradé.

Pression des JO 2024

"Comment allons-nous rénover le Vieux-Port à temps pour les Jeux Olympiques ? Ce sera la vitrine de la ville, dans quel état sera le quartier ?", demande Nicolas Rastit. Effectivement, les épreuves de voile des Jeux Olympiques 2024 auront lieu dans la rade de Marseille. Les athlètes de l'Equipe de France s'y entraînent déjà au quotidien, dans le stade nautique du Roucas Blanc notamment. Le Vieux-Port et les quartiers directement attenants (le Panier, Malmousque, Noailles) sont [les lieux les plus touristiques de la ville](#) et sera donc au centre de l'intérêt médiatique. Il a déjà été partiellement rénové, mais pas entièrement.

Le problème de la beauté touristique semble très anecdotique face à la pénurie de logements, en particulier à la location. Car il est déjà difficile de se loger dans la cité phocéenne, à la fois en raison des locations saisonnières et de l'attractivité grandissante de Marseille. En mai dernier, la mairie a enfin instauré [une régulation des milliers de logements loués en Airbnb](#). Désormais, un propriétaire ne peut transformer en location saisonnière qu'un seul logement. Au-delà, une compensation doit être mise en place. La durée de l'autorisation de location pour les particuliers est passée, en outre, de 6 à 4 ans, et ne sera plus renouvelée automatiquement. Mais cela ne concerne que quelques centaines, peut-être un millier de logements, sur les 10.000 appartements Airbnb que l'on compte environ (entre 9.000 et 13.000 selon la municipalité). Pas suffisant pour réellement compenser la fin des programmes immobiliers, "globalement, aucun chantier de promotion immobilière n'ayant été lancé depuis début 2020", s'inquiète Nicolas Rastit.

Délais serrés

L'UNIS prévoit que la crise va commencer à s'accroître au cours de l'année 2022. Au niveau national, ce sont 1,7 million de logements qui pourraient sortir du parc locatif si les travaux ne sont pas faits. Le gouvernement a mis en place une série d'aides (MaPrimeRenov, et l'EcoPrêt à taux 0), mais les délais restent très serrés et il sera difficile pour les copropriétés de les tenir.





Les syndicats de copropriété redoutent une paupérisation

MARSEILLE

L'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) aborde le chantier de la rénovation énergétique des copropriétés avec inquiétude.

L'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) Marseille Provence Corse organise mardi prochain à Marseille la 18^e édition de la Journée de la copropriété. Un rendez-vous qui mettra l'accent cette année sur la question de la rénovation énergétique des copropriétés, un « enjeu colossal » pour les années à venir note Nicolas Rastit, son président.

Adoptée le 22 août dernier, la loi Climat résilience fixe en effet un calendrier précis menant dès 2023 à la mise en place de projets de Plan pluriannuel de travaux (PPT), de Diagnostics de performance énergétique (DPE) et



L'Unis abordera à l'occasion de sa 18^e journée des copropriétés, le 7 décembre, d'autres sujets dont la location Airbnb. PHOTO DR

à l'installation plus anecdotiques de bornes recharges électriques.

Facilitation fiscale

À la tête de 26 000 lots de copropriété sur la Métropole dont 20 000 sur Marseille, touchant 70 à 80% des immeubles dont près de 18 000 construits avant

1993, l'Unis prend tout particulièrement la mesure du chantier. « On en entend parler depuis cinq six ans mais ça devient aujourd'hui une réalité » insiste Jean-Luc Lieutaud, président de l'Unis, pôle Paca.

Avec des conséquences très concrètes pour les bailleurs. Dès 2023, les loyers ne pourront

plus être augmentés dans les logements classés E ou F sans rénovation énergétique et obligation de réaliser un PPT. Dès 2025, les logements les plus énergivores sans rénovations classés G, seront interdits à la location. En 2028, ce seront les classés F, en 2034, les E.

« En l'état actuel, avec la lecture G, ce sont 1,5 à 2 millions de logements qui vont sortir du parc locatif en France entre 2024 et 2025. Ça va être dramatique », assure Nicolas Rastit. L'Unis ne voit comme solution qu'un endettement des copropriétés ou une aide sous forme de subventions des pouvoirs publics.

« On n'est pas contre toutes ces mesures, au contraire, mais nos copropriétés ont besoin d'être accompagnées de manière précise en termes de financement. Les subventions et aides sont notoirement inefficaces. Il faudrait une vraie déduction fiscale de ces travaux, sinon cela va accélérer la paupérisation des immeubles », conclut le président de l'Unis.

Christophe Casanova



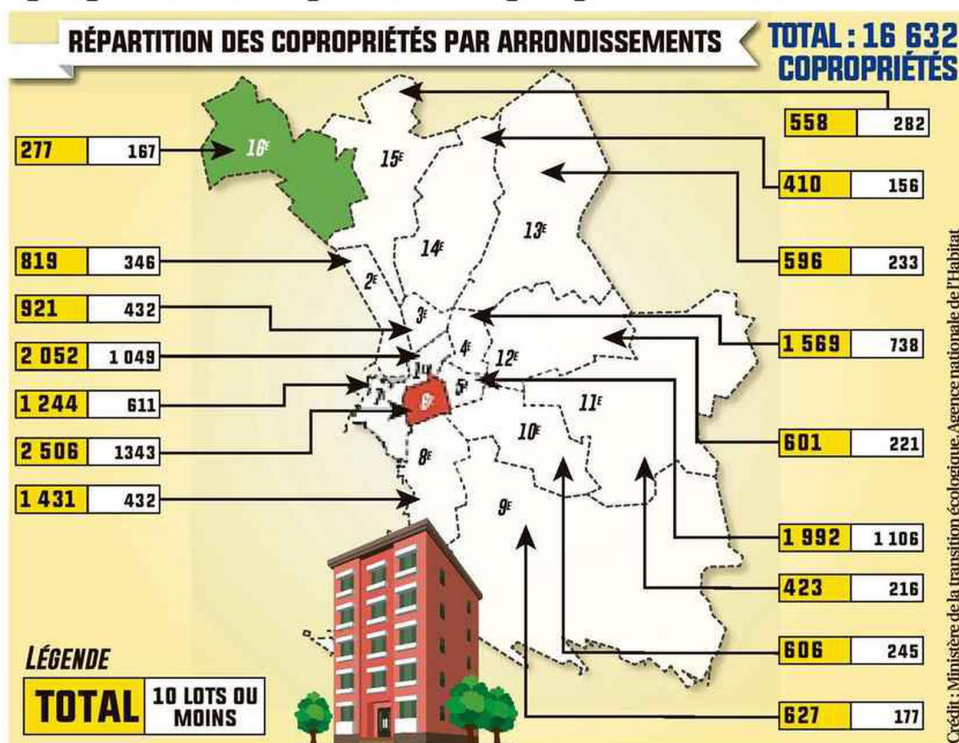


Rénovation des copropriétés : le pire est-il à venir ?

La loi Climat impose des travaux colossaux, à des échéances très proches, que bon nombre de propriétaires risquent de ne pas pouvoir assumer

DPE et PPT : ces deux sigles vont-ils bientôt hanter les nuits de tous les possesseurs de biens immobiliers, en copropriété, à Marseille ? Cela est fort possible.

Institués par le volet logement de la loi Climat et Résilience d'août 2021, le Diagnostic de performance énergétique (DPE) et le Plan pluriannuel de travaux (PPT) vont, en effet, rythmer la vie des quelque 500 000 "copro" françaises dans les décennies à venir, imposant à leurs gestionnaires de programmer, financer et réaliser des travaux de mise en conformité. Or, dans la majorité des cas, ces chantiers promettent d'être très coûteux, en raison notamment de la vétusté des biens concernés. Ce sera notamment le cas pour la majeure partie des 26 072 copropriétés re-



Echéance au 1^{er} janvier 2023 pour les "copro" de plus de 200 lots.

censées dans la Métropole Aix-Marseille-Provence, sachant que plus de 18 000 d'entre elles ont été construites avant 1993, que 1 445 ont un niveau de performance énergétique compris entre D et G (sur une échelle qui va de A à G), et que 22 250 ne disposent d'aucune indication de performance.

Comme leur nom l'indique, le DPE va permettre de dresser un état des insuffisances de chaque immeuble, et le PPT, de programmer les travaux nécessaires, sachant qu'il sera interdit de louer des logements classés G à partir de 2025, F à partir de 2028 et E à partir de 2034. Et qu'il est très probable que, sans travaux, leur valeur à la revente connaisse

une forte dépréciation.

Comme le soulignent Nicolas Rastit, président de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) Marseille-Provence-Corse, et Jean-Luc Lieutaud, président de la CNAB (Confédération nationale des administrateurs de biens) Marseille-Provence, qui organisent la Journée de la copropriété, le 7 décembre prochain, au parc Chanot, ce sont surtout les délais imposés aux propriétaires qui vont poser problème. D'autant que pour rénover des biens classés E, F ou G, les travaux s'annoncent colossaux.

Malgré les aides financières (Maprimerenov, Eco-prêt à taux zéro), ces chantiers seront difficilement supportables pour les co-

propriétaires les moins argentés d'immeubles de moins de 10 lots, largement majoritaires à Marseille. Et de citer l'exemple d'une petite copro dont la rénovation, soumise à l'architecte des bâtiments de France car située sur le site classé du Vieux-Port, s'élève à 40 000€ pour chacun des 9 copropriétaires...

Le compte à rebours est lancé. Ainsi, pour les copropriétés de 200 logements et plus, le PPT devra avoir été réalisé au 1^{er} janvier 2023, ce qui veut dire que toutes les opérations préalables (réalisation du DPE, mise en concurrence, convocation des assemblées générales, etc.) auront dû être effectuées en 2022,

c'est-à-dire... demain. Pour les "copro" comportant entre 50 et 200 logements, l'échéance est fixée au 1^{er} janvier 2024. Quant aux copropriétés de moins de 50 lots, tout devra avoir été bouclé au 1^{er} janvier 2025.

Et l'Unis de souligner qu'une copropriété qui choisirait de ne rien faire en attendant que l'orage passe s'exposerait à de graves déconvenues en termes d'assurances - un sinistre pourra être considéré comme "ayant été prévisible" -, mais aussi sur le plan juridique. Un propriétaire bailleur serait, en effet, fondé à attaquer sa copropriété qui, par inaction, l'empêche de mettre son bien sur le marché...

Philippe GALLINI



Famille du média : **Médias régionaux**
(hors PQR)

Périodicité : **Hebdomadaire**

Audience : **30690**

Sujet du média :

Actualités-Infos Générales



Edition : **Du 02 au 08 décembre**

2021 P.18

Journalistes : **D. G.**

Nombre de mots : **224**

Valeur Média : **1250€**

Ça bouge **URBANISME**

Syndic de copropriété.

Faut-il s'inquiéter de l'appétit de Foncia ?

Les régies indépendantes de Lyon sont-elles en train de succomber les unes après les autres à l'appétit de Foncia ? Il y a un an, c'est la Régie Saint-Louis qui passait sous la bannière du groupe des Hauts-de-Seine. Et il y a quelques mois, c'était au tour de La Régionale Immobilière (rue de Sèze) de céder, le changement d'enseigne devant intervenir début 2022. La rumeur donnait la Croix-Roussienne Delastre dans la charrette aussi. Faux... en partie. La régie appartient au groupe grenoblois Agda (350 collaborateurs) qui cherche à augmenter son capital et dont le cofondateur, Jacques Reboh, précise : « *Vendre le groupe à Foncia est une des pistes sérieuses parmi d'autres.* »



De quoi craindre une mainmise de Foncia, un nivellement des tarifs et des services en défaveur des propriétaires ? Patrick Lozano – de la Régie Gindre et Lozano qui est aussi l'objet de rumeurs de rachat par Foncia, qu'il éteint dans l'œuf –, actuel président de l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier),

n'y croit pas. « *Pour un groupe qui rachète un cabinet important, deux vont s'ouvrir. Le gros problème, c'est la digitalisation à mener, et surtout l'épuisement des troupes. Il y a un problème pour recruter. Peu de jeunes vont vers ces métiers. Ce qui m'inquiète le plus, ce sont ceux qui changent de métier.* » **D.G.**



A L'appétit de Foncia pour les copropriétés lyonnaises

Après le rachat de deux régies immobilières lyonnaises ces deux dernières années, il semblerait que le groupe Foncia ne compte pas s'arrêter là.

Les régies indépendantes de Lyon sont-elles en train de succomber les unes après les autres à l'appétit de Foncia ? Il y a un an, c'est la Régie Saint-Louis qui passait sous la bannière du groupe des Hauts-de-Seine. Et il y a quelques mois, c'était au tour de La Régionale Immobilière (rue de Sèze) de céder, le changement d'enseigne devant intervenir début 2022. La rumeur donnait la Croix-Roussienne Delastre dans la charrette aussi. Faux... en partie. La régie appartient au groupe grenoblois Agda (350 collaborateurs) qui cherche à augmenter son capital et dont le cofondateur, Jacques Reboh, précise : « Vendre le groupe à Foncia est une des pistes sérieuses parmi d'autres. »

De quoi craindre une mainmise de Foncia, un nivellement des tarifs et des services en défaveur des propriétaires ? Patrick Lozano de la Régie Gindre et Lozano qui est aussi l'objet de rumeurs de rachat par Foncia, qu'il éteint dans l'oeuf, actuel président de l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier), n'y croit pas. « Pour un groupe qui rachète un cabinet important, deux vont s'ouvrir. Le gros problème, c'est la digitalisation à mener, et surtout l'épuisement des troupes. Il y a un problème pour recruter. Peu de jeunes vont vers ces métiers. Ce qui m'inquiète le plus, ce sont ceux qui changent de métier. »



© Susie Waroude

0_HFW4UJpocV8Bpnrkms1pVZ5ay-mCF6A3x8PbAPFKMo-33eeulszFYcUPIe2Z7Yhs5W4BsyjuRws0J6acDWwzAMGZk





PROVENCE

MARSEILLE

Journée de la copropriété

Créée en 2003 par l'Union des professionnels de l'immobilier (Unis) Marseille Provence Corse et dupliquée dans plusieurs régions, « La journée de la copropriété » réunira le 7 décembre au Parc Chanot plus de 500 professionnels et particuliers. L'occasion pour l'Unis MPC d'informer le grand public sur les grandes actualités qui concernent les copropriétés, notamment en lien avec les principales mesures de la loi « Climat et Résilience », en répondant aux interrogations qu'elle suscite pour les copropriétaires. Destiné à lutter contre les passoires thermiques, le texte prévoit une obligation de travaux de mises aux normes pour les copropriétés les plus énergivores, mais aussi des aides gouvernementales pour leur financement





IMMOBILIER LES SENIORS ET L'IMMOBILIER

Pau, l'eldorado des seniors



DYNAMIQUE. Dans une ville où il fait bon vivre, le marché immobilier palois séduit massivement une clientèle de seniors, grâce notamment à des tarifs abordables

À Pau comme ailleurs, l'habitat doit s'adapter aux besoins d'une population vieillissante.
Photo Adobe Stock.

Frédéric Filali

Pau, destination rêvée pour couler de vieux jours heureux ? C'est ce qu'affirmait en 2014 le prestigieux magazine américain « Forbes », classant la ville 6e meilleur endroit au monde où il fait bon prendre sa retraite ! Il se fondait pour cela sur plusieurs critères, notamment la qualité du climat, le coût de la vie, une faible criminalité, les divertissements, le cadre environnemental, les infrastructures, des services de soin de qualité et... le marché immobilier.

Mais qu'ils viennent s'installer dans une région dont ils ne sont pas originaires, qu'ils vendent leur bien parce qu'ils entrent en maison de retraite ou qu'ils quittent leur maison en périphérie pour un appartement en centre-ville, les seniors n'ont pas attendu le plébiscite de la revue américaine pour animer le marché immobilier palois. « Les retraités qui viennent chez nous le

font pour plusieurs raisons : le climat, le confort de vie, les tarifs immobiliers accessibles... C'est d'ailleurs pour cette dernière raison que certains choisissent Pau, parce qu'ils se rendent compte que, sur la Côte basque, ce n'est pas possible. Un T2 sur la Côte basque, c'est 350 000 €, contre 100 000 € à Pau », constate Serge Loustau-Cazalet, cogérant de l'agence Amaya et président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) des Pyrénées-Atlantiques.

« **Entre 2 500 et 3 500 €/m²** »

La crise sanitaire liée au Covid-19, qui a renforcé l'attrait des Français pour les villes moyennes – « à taille humaine » –, place Pau sur l'échiquier des marchés immobiliers abordables pour la clientèle des seniors. « Certains propriétaires anticipent et achètent un autre bien comptant, quatre ou cinq ans avant leur retraite, et le louent en attendant

de s'y installer, confie ainsi Julie Joanin, cogérante de L'Agence et présidente de l'Union syndicale des agents immobiliers (Unis). J'ai pour exemple un appartement qui s'est récemment vendu place Royale dans ce cas de figure. » Encore faut-il tout de même disposer d'un pouvoir d'achat confortable... Selon Serge Loustau-Cazalet, « à Pau, pour les personnes âgées, il faut tabler sur une fourchette de 2 500 à 3 500 €/m², parce qu'elles vont vouloir un parking en sous-sol, un ascenseur, un petit coin extérieur et toutes les commodités. On peut même dépasser les 5 000 €/m² sur des biens d'exception, sur le boulevard des Pyrénées par exemple. » Les tarifs palois varient plus souvent entre 1 500 €/m² pour un appartement à rénover et 2 300 €/m² quand il propose des prestations standards.

Mixité intergénérationnelle

Le pouvoir d'achat des seniors ne

cesse pourtant de s'affaiblir. Destinées aux budgets modestes, les opérations menées par certains acteurs sociaux offrent des solutions moins onéreuses pour se loger. Le Comité ouvrier du logement (COL) a ainsi récemment livré la résidence Amassade, rue Lespy, près des halles. Grâce aux subventions du dispositif Action cœur de ville, il s'agit de la première opération en bail réel solidaire à Pau, ce qui permet de faire baisser le prix des logements. Ces 15 appartements constituent un exemple d'habitat participatif, mais aussi de mixité intergénérationnelle. Alors que 1 Français sur 3 sera âgé de 60 ans ou plus en 2050, les enjeux liés au logement des seniors et des personnes du « quatrième âge » sont énormes. « La rénovation des appartements dans le centre ancien palois doit s'accélérer, prévient le président de la Fnaim 64. Cela peut et doit profiter à la clientèle des seniors. »





IMMOBILIER LES SENIORS ET L'IMMOBILIER

Pau, l'eldorado des seniors



DYNAMIQUE. Dans une ville où il fait bon vivre, le marché immobilier palois séduit massivement une clientèle de seniors, grâce notamment à des tarifs abordables

À Pau comme ailleurs, l'habitat doit s'adapter aux besoins d'une population vieillissante. Photo Adobe Stock

Frédéric Filali

Pau, destination rêvée pour couler de vieux jours heureux ? C'est ce qu'affirmait en 2014 le prestigieux magazine américain « Forbes », classant la ville 6e meilleur endroit au monde où il fait bon prendre sa retraite ! Il se fondait pour cela sur plusieurs critères, notamment la qualité du climat, le coût de la vie, une faible criminalité, les divertissements, le cadre environnemental, les infrastructures, des services de soin de qualité et... le marché immobilier.

Mais qu'ils viennent s'installer dans une région dont ils ne sont pas originaires, qu'ils vendent leur bien parce qu'ils entrent en maison de retraite ou qu'ils quittent leur maison en périphérie pour un appartement en centre-ville, les seniors n'ont pas attendu le plébiscite de la revue américaine pour animer le marché immobilier palois. « Les retraités qui viennent chez nous le

font pour plusieurs raisons : le climat, le confort de vie, les tarifs immobiliers accessibles... C'est d'ailleurs pour cette dernière raison que certains choisissent Pau, parce qu'ils se rendent compte que, sur la Côte basque, ce n'est pas possible. Un T2 sur la Côte basque, c'est 350 000 €, contre 100 000 € à Pau », constate Serge Loustau-Cazalet, cogérant de l'agence Amaya et président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) des Pyrénées-Atlantiques.

« Entre 2 500 et 3 500 €/m² »

La crise sanitaire liée au Covid-19, qui a renforcé l'attrait des Français pour les villes moyennes – « à taille humaine » –, place Pau sur l'échiquier des marchés immobiliers abordables pour la clientèle des seniors. « Certains propriétaires anticipent et achètent un autre bien comptant, quatre ou cinq ans avant leur retraite, et le louent en attendant

de s'y installer, confie ainsi Julie Joanin, cogérante de L'Agence et présidente de l'Union syndicale des agents immobiliers (Unis). J'ai pour exemple un appartement qui s'est récemment vendu place Royale dans ce cas de figure. » Encore faut-il tout de même disposer d'un pouvoir d'achat confortable... Selon Serge Loustau-Cazalet, « à Pau, pour les personnes âgées, il faut tabler sur une fourchette de 2 500 à 3 500 €/m², parce qu'elles vont vouloir un parking en sous-sol, un ascenseur, un petit coin extérieur et toutes les commodités. On peut même dépasser les 5 000 €/m² sur des biens d'exception, sur le boulevard des Pyrénées par exemple. » Les tarifs palois varient plus souvent entre 1 500 €/m² pour un appartement à rénover et 2 300 €/m² quand il propose des prestations standards.

Mixité intergénérationnelle

Le pouvoir d'achat des seniors ne

cesse pourtant de s'affaiblir. Destinées aux budgets modestes, les opérations menées par certains acteurs sociaux offrent des solutions moins onéreuses pour se loger. Le Comité ouvrier du logement (COL) a ainsi récemment livré la résidence Amassade, rue Lespy, près des halles. Grâce aux subventions du dispositif Action cœur de ville, il s'agit de la première opération en bail réel solidaire à Pau, ce qui permet de faire baisser le prix des logements. Ces 15 appartements constituent un exemple d'habitat participatif, mais aussi de mixité intergénérationnelle. Alors que 1 Français sur 3 sera âgé de 60 ans ou plus en 2050, les enjeux liés au logement des seniors et des personnes du « quatrième âge » sont énormes. « La rénovation des appartements dans le centre ancien palois doit s'accélérer, prévient le président de la Fnaim 64. Cela peut et doit profiter à la clientèle des seniors. »



Les syndicats de copropriété redoutent une paupérisation

L'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) aborde le chantier de la rénovation énergétique des copropriétés avec inquiétude.

L'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) Marseille Provence Corse organise mardi prochain à Marseille la 18 e édition de la Journée de la copropriété. Un rendez-vous qui mettra l'accent cette année sur la question de la rénovation énergétique des copropriétés, un « enjeu colossal » pour les années à venir note Nicolas Rastit, son président.

Adoptée le 22 août dernier, la loi Climat résilience fixe en effet un calendrier précis menant dès 2023 à la mise en place de projets de Plan pluriannuel de travaux (PPT), de Diagnostics de performance énergétique (DPE) et à l'installation plus anecdotiques de bornes recharges électriques.

à la tête de 26 000 lots de copropriété sur la Métropole dont 20 000 sur Marseille, touchant 70 à 80% des immeubles dont près de 18 000 construits avant 1993, l'Unis prend tout particulièrement la mesure du chantier. « On en entend parler depuis cinq six ans mais ça devient aujourd'hui une réalité » insiste Jean-Luc Lieutaud, président de l'Unis, pôle Paca.

Avec des conséquences très concrètes pour les bailleurs. Dès 2023, les loyers ne pourront plus être augmentés dans les logements classés E ou F sans rénovation énergétique et obligation de réaliser un PPT. Dès 2025, les logements les plus énergivores sans rénovations classés G, seront interdits à la location. En 2028, ce seront les classés F, en 2034, les E.

« En l'état actuel, avec la lettre G, ce sont 1,5 à 2 millions de logements qui vont sortir du parc locatif en France entre 2024 et 2025. ç a va être dramatique », assure Nicolas Rastit. L'Unis ne voit comme solution qu'un endettement des copropriétés ou une aide sous forme de subventions des pouvoirs publics.

« On n'est pas contre toutes ces mesures, au contraire, mais nos copropriétés ont besoin d'être accompagnées de manière précise en termes de financement. Les subventions et aides sont notoirement inefficaces. Il faudrait une vraie déduction fiscale de ces travaux, sinon cela va accélérer la paupérisation des immeubles », conclut le président de l'Unis.





L'Unis abordera à l'occasion de sa 18e journée des copropriétés, le 7 décembre, d'autres sujets dont la location Airbnb.
PHOTO DR.

01F1-N1714zHJWxAIFZIsJ46Knn6zdzd_G8txmqFWn0Aq8LUngKXfivo0IhtFQWOKAlzrM08PUCyTOYqm-0CSQYmE1





KELLER WILLIAMS REJOINT L'UNIS

Keller Williams rejoint l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS)



Le réseau Keller Williams France, qui compte 54 franchisés et 2 800 membres, dont 2 350 agents indépendants, rejoint l'Unis, syndicat représentatif des réseaux de mandataires en France.

Depuis 2016, l'Unis, syndicat représentatif des professionnels de l'immobilier présidée par Danielle Dubrac, accueille parmi ses adhérents de nouveaux acteurs en ouvrant ses portes aux réseaux de mandataires dans le secteur concurrentiel de la transaction.

En rejoignant le syndicat, Keller Williams France devient ainsi le neuvième réseau membre du collège des mandataires fondé par l'Unis.

Notre objectif a toujours été d'associer tous les talents plutôt que de les opposer. Et c'est encore plus vrai avec le modèle hybride que porte la franchise Keller Williams en France. En accueillant au sein de notre collège des mandataires tous les modes d'entreprises qui font la richesse des métiers de l'immobilier et de l'Unis, nous sommes convaincus de répondre aux besoins et de garantir un meilleur portage des dossiers de l'ensemble de la profession auprès des pouvoirs publics.

Danielle Dubrac, présidente de l'Unis

Entre l'agence traditionnelle et le réseau de mandataires indépendants, il y a notre modèle singulier et original que je qualifierai d'interdépendant et intrapreneurial. Nos intérêts sont communs et le clivage des modèles est néfaste pour la profession. C'est la raison pour laquelle dans le cadre d'une double appartenance, nous rejoignons également aujourd'hui le collège des mandataires de l'Unis



DPE



GRAND-ANGLE

LAETITIA DE GERMON

HABITAT

Nouveau DPE : le gouvernement reconnaît des anomalies

Le ministère du Logement a reconnu des « anomalies » sur les nouveaux diagnostics de performances énergétiques (DPE) réalisés pour des logements construits avant 1975. Il a conseillé de suspendre leur réalisation jusqu'à des correctifs apportés. L'alerte avait été donnée par des diagnostiqueurs et professionnels de l'immobilier. Avec ce nouveau DPE, le mode de calcul ne repose plus seulement sur les consommations énergétiques, mais s'appuie également sur les caractéristiques du logement (isolation, menuiseries, mode de chauffage).

La Fnaim, l'UNPI et Plurience estiment entre 800 000 et un million le nombre de logements classés G - soit la pire étiquette du DPE - au lieu des 500 000 annoncés par le gouvernement. La Fédération interprofessionnelle du diagnostic immo-

bilier (Fidi) et l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) déplorent des erreurs de calcul et des déclassements défavorables des logements. Parmi les problèmes relevés sur le terrain, des erreurs de l'ordre de 30 % sur le coût des consommations au kWh pour l'électricité, ou encore des difficultés à obtenir les références techniques des isolants utilisés il y a plus de dix ans. Après avoir donc reconnu ces anomalies et suspendu la réalisation de DPE pour les logements construits avant 1975, la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) précise que les diagnostiqueurs peuvent toutefois continuer d'effectuer les visites et réaliser les mesures nécessaires, pour élaborer les DPE. Les correctifs ont été apportés, une nouvelle version de ce DPE se mettant en place. ●





CITATIONS



Daniel Dubrac réélue à la présidence de la Chambre de commerce et d'industrie

Seine-Saint-Denis (93)

Danielle Dubrac, membre de l'union MEDEF, CPME et indépendant, a été réélue pour un second mandat de cinq ans à la présidence de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de la Seine-Saint-Denis, département auquel elle est très attachée.

La cheffe d'entreprise multiplie les casquettes : conseillère au Conseil économique social et environnemental (CESE), elle siège au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) depuis 2017. Danielle Dubrac

est aussi présidente de l'UNIS, le premier syndicat professionnel administrateur de biens immobiliers, depuis 2020.

Après des études d'ingénieure à l'école Polytechnique féminine de Sceaux, Danielle Dubrac entame sa carrière chez Thomson où elle travaille alors sur des systèmes de téléalarme de sites sensibles. Puis, en 1986, elle crée sa propre entreprise à Saint-Ouen : Sabimmo, un cabinet de syndic de copropriété, d'administration de biens et de transaction, dont elle est toujours la gérante. La cheffe d'entreprise est

membre de l'association des Femmes chefs d'entreprises mondiale depuis 1995 et a également présidé l'école de la Deuxième Chance en Seine-Saint-Denis. Danielle Dubrac est officier de l'Ordre national du Mérite et Chevalier dans l'Ordre de la Légion d'honneur. Elle a été primée dans le cadre de l'Institut du management immobilier en 1998 dans la catégorie Maîtrise des charges, puis, en 2001, elle a obtenu le prix d'Excellence d'APOGEE en partenariat avec Médiation Habitat.

2021-7954

