



REVUE DE PRESSE UNIS - DU 01.05 AU 07.05

SOMMAIRE

- Le Particulier Immobilier
- Le Particulier Immobilier
- Expression
- Le Progrès
- www.businessimmo.com

Et aussi...

- https://www.radioscoop.com/infos/loi-climat-75-000-logements-devront-etre-renoves-d-ici-2034-dans-le-rhone_214680
- <http://lyonpresquile.com/valeur-verte/>
- <https://zoominvest.fr/2021/05/04/immobilier-que-peut-on-attendre-de-la-loi-climat-et-resilience/>
- <https://blog.appartmaison.fr/actualite-immobilier/loi-climat-et-resilience-lunis-lance-une-campagne-de-sensibilisation/>
- <https://94.citoyens.com/2021/pantin-quotidien-irrespirable-dans-une-passoire-thermique,04-05-2021.html>
- <https://www.lavieimmo.com/mieux-habiter/froid-humidite-le-difficile-quotidien-des-locataires-de-passoires-thermiques-50960.html>
- <https://www.mieuxvivre-votreargent.fr/immobilier/tendances-et-prix/2021/05/04/immobilier-ce-que-va-changer-la-loi-climat-et-resilience/>
- <https://presse.ademe.fr/2021/05/les-evenements-de-vie-des-opportunités-pour-encourager-des-pratiques-ecoresponsables.html>



ACTUS

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Accompagnement obligatoire ?

Accompagner plutôt que contraindre. Alors que le débat parlementaire sur le projet de loi climat et résilience ⁽¹⁾ battait son plein, Barbara Pompili et Emmanuelle Wargon, ministres de la Transition écologique et du Logement, ont annoncé le 8 avril en Conseil des ministres, réfléchir à la création d'une « mission d'accompagnement [...] des ménages qui s'engagent dans un projet de rénovation » immobilière. Celle-ci serait assurée par « des professionnels agréés et soutenus par l'État », chargés de suivre les chantiers « de bout en bout, du diagnostic jusqu'au suivi des travaux, en passant par le plan de financement et le choix des artisans ». De quoi susciter « des centaines de milliers » de projets, assurent les ministres. L'idée émane d'Olivier Sichel, directeur général adjoint de la Caisse des

dépôts et auteur d'un rapport sur la rénovation énergétique des logements, remis en mars au ministre ⁽²⁾. Le document précisait que l'accompagnement devrait être « généralisé et obligatoire » pour toute rénovation dépassant 5 000 €. Deux points non mentionnés par les deux ministres. L'idée a été reprise,

amendée, dans le projet de loi – qui prévoit, rappelons-le, une série de contraintes pour les propriétaires de logements estampillés passeoire thermique ⁽³⁾. Contraindre et accompagner. ■

EMMANUEL SALBAYRE

(1) Projet de loi n° 3875. (2) « Rapport pour une réhabilitation énergétique massive, simple et inclusive des logements privés ». (3) Voir Dossier, pp. 10-19.



CHIFFRES

+ 0,20 %

C'est l'augmentation en 2021 des valeurs locatives cadastrales servant de base au calcul des impôts locaux (taxe foncière et taxe d'habitation).

Art. 1518 bis du CGI.

50 000

C'est le nombre de chantiers de rénovation énergétique de copropriétés que la FNAIM, l'Unis et Plurience – trois organisations de syndicats professionnels – s'engagent à lancer dans les 3 ans à venir.

Ministère du Logement

4,7 M

Ce serait, depuis 2016, le nombre de Français touchés par les punaises de lit. En venir à bout revient à 1 250 €, en moyenne. Dont 620 € de traitement par un professionnel, un coût assumé par 41 % des bailleurs.

Ipsos pour Badbugs.fr



LE NOUVEAU DPE EN PRATIQUE

Un DPE réalisé avant le 1^{er} juillet restera-t-il valable après cette date ?

OUI Soucieux d'éviter un afflux de demandes de nouveaux diagnostics qui risquerait d'engorger le secteur, le gouvernement a défini une « phase transitoire » durant laquelle les DPE réalisés avant l'entrée en vigueur de la réforme resteront valides. Les DPE établis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 janvier 2017 seront ainsi valables jusqu'au 31 décembre 2022 ; et ceux datant d'après le 1^{er} janvier 2018 seront valables jusqu'au 31 décembre 2024 ⁽¹⁾.

Le nouveau DPE sera-t-il plus cher que l'ancien ?

OUI Selon le ministère du Logement, le nouveau diagnostic serait un tiers plus cher que l'ancien : il coûtera 200 €, environ, contre 150 €, en moyenne, aujourd'hui. Cette hausse ne sera pas liée à la nouvelle méthode de calcul de la performance énergétique, qui ne modifie pas fondamentalement, selon le ministère, les modalités d'établissement du DPE. Elle tient au fait que les professionnels devront désormais référencer l'origine des informations qu'ils recueillent. « L'entrée en pleine opposabilité des DPE nécessite d'améliorer leur reproductibilité et de donner au diagnostiqueur les moyens d'identifier la source des données mobilisées pour établir le calcul thermique aboutissant aux indicateurs de performance », explique le ministère. Aucune de ces données ne pourra, par ailleurs, « plus être saisie sur seule déclaration du propriétaire » du bien diagnostiqué, « mais devra



DOSSIER / LE DPE VOUS ENGAGE

faire l'objet, selon le cas, d'une observation, d'une mesure, d'un constat sur la base de pièces justificatives transmises au diagnostiqueur». Un surplus de travail qui devrait aboutir à « une augmentation de l'ordre de 33 % du temps nécessaire à la réalisation d'un DPE », poursuit le ministre. Cette estimation est jugée plausible par la Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (Fidi), dont le vice-président, Stéphane Prouzeau, fait en outre valoir que « pour chaque logement diagnostiqué, les diagnostiqueurs vont devoir dresser des scénarios de travaux plus complexes à réaliser que les recommandations de l'ancienne version du diagnostic ». Le prix du DPE variera selon les professionnels et les biens, et s'ils sont effectués seuls ou en même temps que les autres diagnostics immobiliers.

Sera-t-il possible d'annexer un DPE ancienne formule à un bail signé après le 1^{er} juillet 2021 ?

OUI mais... Dans les faits, si les locataires prennent l'habitude de comparer les performances écologiques des logements qu'ils visitent, l'ancien DPE pourrait s'avérer contre-performant. Sans même parler des DPE vierges (en l'absence de factures), avec le changement de méthode, certains logements actuellement évalués F pourraient bénéficier d'un reclassement en E – et donc se soustraire aux nouvelles règles qui pénalisent les passoires thermiques (voir p. 18). Bien sûr, d'autres logements, classés E et chauffés au moyen d'énergies fossiles, pourraient, eux, basculer en F, tombant ainsi sous le coup de la nouvelle réglementation. Produire un vieux DPE affichant une étiquette énergie E sans réaliser les travaux nécessaires pour se maintenir dans cette classe avec le DPE nouvelle formule ne ferait que différer l'inévitable.

60%

Selon le ministère, c'est la proportion des logements qui devraient garder la même étiquette énergétique après l'entrée en vigueur du nouveau DPE.

RÉFÉRENCES

(1) Art. D134-4-21 nouveau du code de la construction et de l'habitation, créé par l'art. 1 du décret 2020-1610 du 17.12.20, JO du 18.

Faut-il réaliser un nouveau DPE si le compromis a été signé avant le 1^{er} juillet 2021 alors que la vente intervient après cette date ?

NON, mais... Rien ne s'oppose légalement à ce qu'un diagnostic ancienne formule soit annexé aux contrats, de vente comme de location, qui seront signés après le 1^{er} juillet. Mais l'acquéreur d'un bien mal classé et susceptible de voir son étiquette dégradée par l'application de la nouvelle méthode de calcul serait-il en droit de conditionner la transaction à la réalisation d'un nouveau diagnostic ? « La loi ne prévoit rien de tel et l'intégration d'une condition suspensive en ce sens serait de nature à remettre en cause l'économie même du contrat, prévient Charles Flobert, notaire à Saint-Maur-des-Fossés. Le plus sage, dans une situation de ce genre, sera d'y inclure une clause précisant que l'acquéreur est informé de la possible révision à la baisse de l'étiquette de logement selon le nouveau mode de calcul de sa performance énergétique. Et, s'il s'agit d'un investissement locatif, du risque qu'il encourrait en tant que bailleur s'il venait à mettre le bien en location. »

Les professionnels du secteur devront également s'astreindre à un travail d'information. Géraud Delvolvé, directeur général de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis), confirme qu'« il faudra tout faire pour que vendeurs et acheteurs soient au clair sur la nouvelle législation ». Et de prédire « quelques semaines de grande fièvre avant que le nouveau DPE soit enfin disponible ». Il semble peu probable que ce soit le cas avant la date fatidique du 1^{er} juillet. Selon plusieurs observateurs du secteur, celui-ci ne serait pleinement prêt qu'à la fin de l'été, au plus tôt. ■



REBATTRE LES CARTES

S'il y a un domaine où ça bouge tout le temps, c'est bien notre industrie immobilière.

Nous avons déjà évoqué l'émergence de nouveaux modèles et de nouveaux acteurs, tels Liberkeys ou Agences de Papa, le dernier en date, EXP vient directement des Etats Unis et propose du courtage immobilier en ligne. Les mouvements de concentration et de regroupement se poursuivent, des grands noms changent de mains, des levées de fonds impressionnantes se concrétisent et nos professions attirent de plus en plus les jeunes et les moins jeunes, tout cela basé sur une certitude : l'immobilier reste une valeur sûre dans un avenir incertain.

Ces modèles surfent sur les nouveaux codes du monde du travail, sur la relation à l'entreprise, sur le digital et la formation... Rappelons tout de même que les autres modèles n'ont pas attendu et que les grands acteurs traditionnels ont déjà pris ce parti !

Au chapitre « émergence de nouveaux modèles », citons ceux que l'on appelle improprement (tous les professionnels sont mandataires de leurs clients) les réseaux de mandataires ; un récent rapport doit susciter notre intérêt. Il a le mérite de poser le cadre et d'analyser leur évolution.

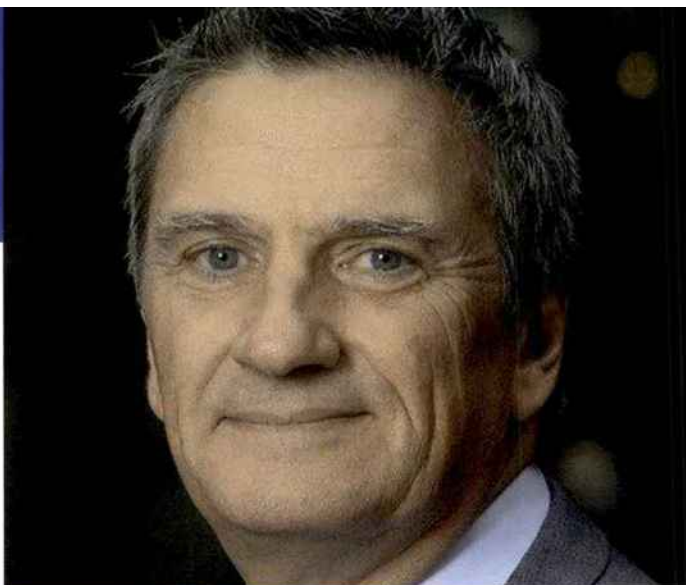
Au-delà des chiffres qui peuvent être contestés à la marge, la progression est impressionnante : nés dans les années 2000, ces modèles pesaient 3 % de parts de marché en 2010 et pèsent aujourd'hui 20 % ! Ils regrouperaient 40 000 Personnes, enregistreraient une croissance de 30% ...pour atteindre 30% de parts de marché en 2023, c'est-à-dire demain !

A date, selon ce rapport, la répartition serait la suivante : 41% pour les agences isolées, 35% pour les réseaux traditionnels, 20% pour les mandataires, 5% pour les notaires et 1% pour les agences en ligne.

Les enjeux et défis sont identiques pour tous (mis à part les notaires), à savoir : comment crever le plafond de verre des 35 % de parts de marché encore non intermédiés. En effet, l'émergence très rapide de tous ces nouveaux modèles, s'est plutôt faite au détriment des modèles existants, plutôt qu'en « mordant » sur le marché des particuliers qui reste plutôt stable. Nous ne pouvons pas l'ignorer et devons agir ensemble afin de tendre rapidement vers un marché totalement intermédié et exclusif.

Rebattre les cartes, c'est aussi regarder autrement, changer de paradigme : ainsi cette initiative de la Ville de Paris, basée sur la technique bien connue du démembrement. La Foncière de la Ville de Paris achète le foncier qu'elle conserve et revend le bâti via un bail de 99 ans. L'acquéreur signe un bail réel et solidaire mensuel de 2,5 euros le M² ; il s'engage à en faire sa résidence principale, et ne pourra revendre qu'à la foncière, au prix de départ abondé du montant de l'inflation ; il lui faut également habiter ou travailler à Paris, choisir un logement proportionné à sa situation familiale entre autres.

L'expérience est louable, elle vise à rendre accessible aux primo-accédants et aux classes moyennes le logement Parisien.



TÉMOIGNAGE

NOUVEAUX MODÈLES
ÉVOLUTION
ÉQUILIBRE

Rédaction | Bernard Cadeau - Crédit Photo | DR

Rebattre les cartes, signifie également, admettre que, quelle que soit la bonne intention, on ne gagne jamais avec le seul diktat comme levier.

Prenons deux exemples issus du projet de loi « Climat et Résilience »

La rénovation énergétique des logements et la non-artificialisation des sols. Dans l'un et l'autre cas, contraindre sans pédagogie globale et sans accompagnement total, revient à condamner ces deux ambitions, au demeurant pêtées de bonnes intentions.

Sur l'interdiction de louer, La Fnaim, L'Unis et l'Unpi, alertent sur l'impossibilité de faire dans les délais. Il faut rénover 1.7 million de logements F et G d'ici 2028, avec un budget estimé de 22 à 40 000 euros pour un logement G. Pour information, Ma prime renov (qui fonctionne plutôt bien) octroie en moyenne 4000 Euros par dossier !

En ajoutant les logements classés E (25% du parc), c'est la moitié du parc locatif qu'il faut rénover en 12 ans, soit 450 000 rénovations par an, c'est-à-dire beaucoup plus que la production actuelle de logements neufs !

Il est donc impératif d'expliquer comment on parvient à atteindre ces objectifs, tant en termes de ressources humaines que financières : personne ne s'oppose à mieux vivre dans son logement, mais tout un chacun a besoin de savoir comment on finance et comment on passe à l'action, notamment dans les copropriétés.

La non-artificialisation des sols procède de la même logique : on ne peut pas jeter en pâture cette obligation, sans tenir compte des particularités territoriales, notamment en zones rurales ou semi-rurales, ni étudier des solutions alternatives.

Aurions-nous oublié que la France du logement vit depuis des années, sous le régime du déséquilibre croissant entre offre et demande ? Comment résorber ce déficit, comment loger les 4 Millions de foyers supplémentaires à horizon 2030 ? Faudra-t-il démolir pour reconstruire ? Reconvertir les friches industrielles ? Oui mais alors quid du besoin de réindustrialisation de notre Pays ? Ne faut-il pas « regarder ailleurs », et notamment vers la surélévation raisonnée des immeubles existants ? Il y aurait là un potentiel estimé à 3 Millions de M², avec, in fine, un triple avantage : plus de logements, un prix de foncier modéré, une rénovation énergétique complète des immeubles.

Une idée pour terminer : et si, comme dans l'entreprise, on vérifiait d'abord les moyens à mettre en œuvre pour atteindre l'objectif, au lieu de fixer l'objectif tout seul ?

Allez : On rebat les cartes ?



« 200 000 rénovations de logements sont ciblées d'ici à 2030 sur la Métropole »

Danielle Dubrac, présidente de l'Unis, a lancé mardi à Lyon, la campagne nationale pour la rénovation énergétique des copropriétés de l'Union des syndicats de l'immobilier. Un choix qui ne doit rien au hasard, alors que les enjeux en matière énergétique sont considérables.

L'Unis, Union des syndicats de l'immobilier, a lancé sa campagne nationale pour la rénovation énergétique des copropriétés. Quelles sont les particularités du marché lyonnais ?

« Cet our de France sur la rénovation énergétique intervient alors qu'on s'est engagé (1) auprès d'Emmanuelle Wargon, ministre du Logement, à accompagner 50 000 copropriétés dans leur rénovation énergétique d'ici trois ans. Il s'agit de porter la parole nationale au niveau local. À Lyon, ce thème est une préoccupation majeure. Et il

existe un réel engagement des régions lyonnaises ».

Quels sont les dispositifs d'aides au niveau local et quels types de travaux sont éligibles ?

« Les travaux éligibles peuvent porter sur l'isolation des murs, des combles, la ventilation double flux, les chaudières, les boiseries... La Métropole de Lyon dispose d'une enveloppe de 74 millions d'euros (sur 2021-2026) dédiée à la rénovation énergétique des bâtiments. Il existe de nombreux dispositifs : ma Prime Rénov', les CEE (certificats d'économie d'énergie...).

Sur les copropriétés, le maillon indispensable pour aider à la prise de décision, c'est le gestionnaire. L'important est de faire un diagnostic, comme chez le médecin. Une copropriété récente ne va peut-être pas avoir besoin d'un diagnostic élaboré. La valeur verte d'un bien sera importante, aussi importante

que sa localisation ».

Comment mobiliser syndics et copropriétaires, alors que la crise du covid est là ?

« 200 000 rénovations de logements sont ciblées d'ici 2030 sur la Métropole. Il s'agit d'une ambition extrêmement intéressante. 22 % du parc a été construit entre 1960 et 1995, avec des logements énergivores par excellence. Il va falloir faire preuve de conviction car s'il y a des financements, il y a aussi des restes à charge. J'ai envie de dire : ayez une stratégie patrimoniale de

“ Pour les logements en E, on tire la sonnette d'alarme ”

Diane Dubrac, présidente de l'Unis

prévention, de conservation. Il ne faut pas oublier que 2020 a été une année blanche sur le vote de travaux ».

Quid des logements dits “passoires thermiques”, qui pourront ne plus être loués sans rénovation à horizon 2028 pour les DPE en F et G ?

« Les logements qui ont un DPE en E, F et G, c'est globalement 40 % du parc immobilier selon le DPE ancienne version (une nouvelle version est prévue en juillet). S'ils ne sont pas rénovés, certains vont sortir du parc locatif, alors que la construction de logements est déjà en baisse, et que le projet de loi Climat et Résilience prévoit un plan de lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.

Pour les logements en E, on tire la sonnette d'alarme, ils représentent actuellement un quart du parc loué. On comprend tous la problé-



Danielle Dubrac, présidente de l'Unis. Photo Progrès/DR

matique de la préservation de la planète, mais ce qui n'est pas réalisable n'est pas réalisable. Il s'agit de créer les conditions de la décision. Il faut ainsi que les aides soient maintenues : on a demandé que Ma Prime Rénov'aille au-delà de 2023 ».

Propos recueillis par V. B.

(1) Cet engagement concerne trois organisations : Unis, FNAIM et Plurience.



Loi Climat & Résilience : l'Unis lance une campagne de sensibilisation

Visuel indisponible

Patrick Lozano, président de l'Unis-Lyon-Rhône et Danielle Dubrac, présidente de L'Unis © D.R.

Alors que l'agenda climat s'accélère dans un contexte de crise économique et que la construction marque le pas, l'offre locative pourrait se réduire de 25 % à brève échéance. Une situation à risque selon l'Unis qui demande au législateur un texte permettant de lutter contre les passoires thermiques tout en préservant l'accès des Français au logement. Pour autant, l'Unis anticipe ces évolutions majeures et souhaite préparer l'ensemble de son réseau, soit près de 50 000 professionnels responsables et engagés, dans la dynamique de rénovation du parc immobilier français.

L'un des objectifs du projet de loi Climat et Résilience est de rénover l'ensemble du parc immobilier au standard BBC d'ici 2050 en éliminant les passoires thermiques d'ici 2025. Pour l'Unis, si le texte est voté en l'état, dès 2028, il ne sera plus possible de louer un appartement classé F ou G. Aujourd'hui, 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 : cela représente 90 000 logements d'ici 2023, et 2 millions d'ici 2028.

Les enjeux des travaux de rénovation sont donc considérables et font de la rénovation une préoccupation majeure pour tous les Français propriétaires, et un axe stratégique pour les professionnels de l'Immobilier qui les accompagnent. C'est pourquoi l'Unis poursuit sa mobilisation sur cette thématique en lançant une campagne de sensibilisation spécifique à la rénovation afin de mettre en œuvre les actions d'accompagnement qui visent à "Informer, Former et Impliquer".

Il s'agit d'abord d'impliquer les adhérents de l'Unis à la rénovation, aux impacts de la Loi Climat sur leurs métiers, à leur rôle auprès des clients, au calendrier et à la nécessité d'un engagement collectif. Ensuite, l'Unis veut informer sur l'écosystème de la rénovation, en expliquant la charte rénovation et en décryptant juridiquement la loi Climat. Enfin, le but est de former et conseiller les adhérents à travers un programme d'ateliers rénovation, de réunions en régions, de formations à la rénovation.

Pour la présidente de l'Unis, Danielle Dubrac, « rénover, entretenir, améliorer l'immeuble, c'est la préoccupation majeure des professionnels depuis toujours. Nous pouvons nous appuyer sur les professionnels compétents pour poursuivre ce travail, et l'amplifier au vu des objectifs du projet de loi Climat. Je veux dire aux professionnels que l'Unis est là pour les encourager, les soutenir, les appuyer ».

« L'engagement de nos adhérents du Rhône est entier ; nous savons que le défi est immense parce que nous sommes réalistes et connaissons parfaitement notre territoire. Nous sommes motivés mais vigilants sur les mesures d'accompagnement qui doivent être la hauteur de l'enjeu », souligne Patrick Lozano, président de l'Unis-Lyon-Rhône.