



RDP UNIS DU 17 AU 23 JUILLET



SOMMAIRE

- www.capital.fr
- Libertehebdo.fr
- LIBERTE HEBDO

Et aussi :

- [Immobilier: Loi Climat : de bons signaux pour le logement... et des question en suspens - PressFrom - France](#)
- [Loi Climat : de bons signaux pour le logement... et des questions en suspens \(msn.com\)](#)



MANDATAIRES

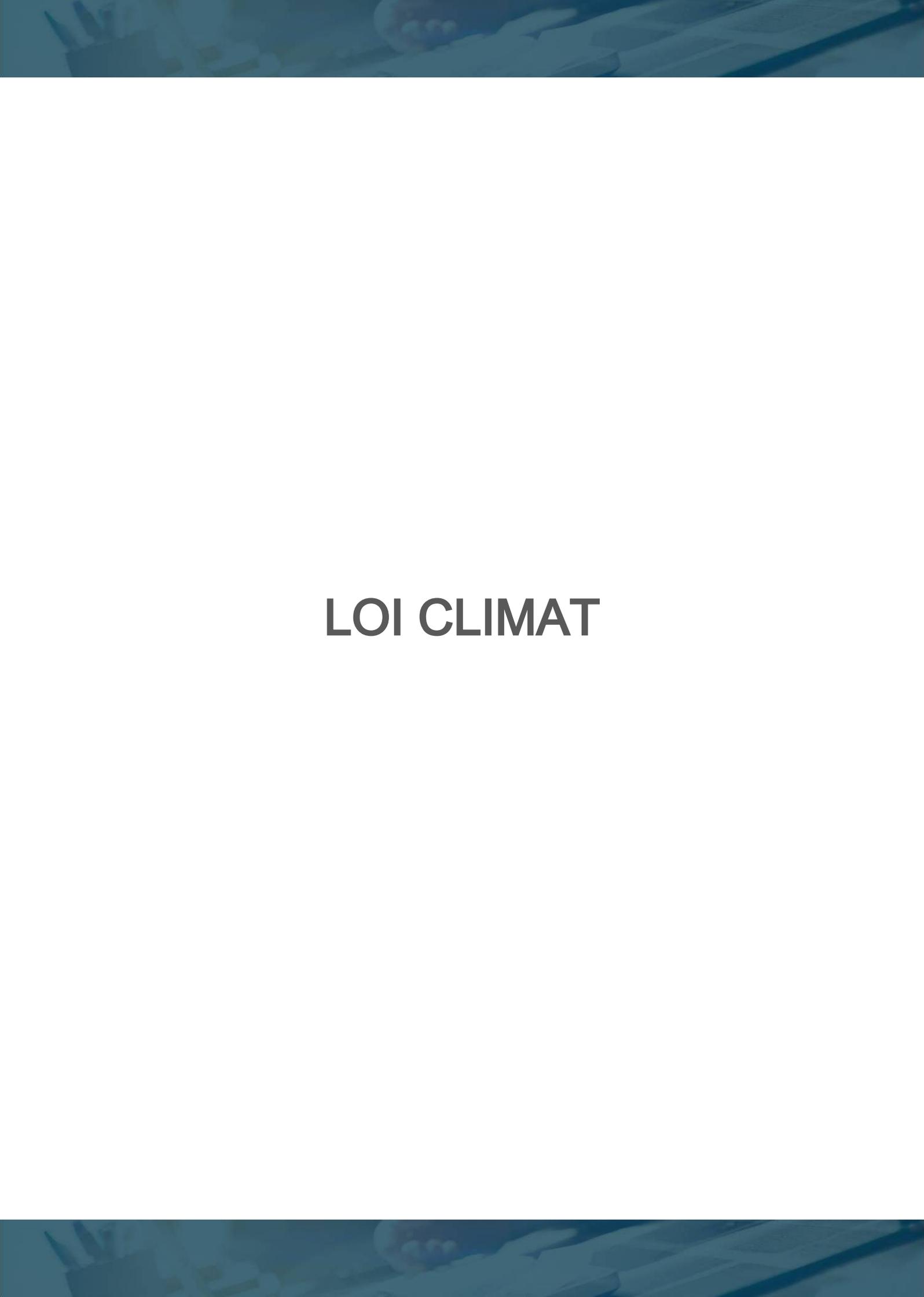


La légalité du dispositif confirmée à Lille

Jeudi 8 juillet, le tribunal administratif de Lille « a rejeté l'ensemble des requêtes » de la Chambre FNAIM de l'immobilier du Nord, de l'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière du Nord) et de l'UNIS (Union des syndicats de l'immobilier) a déclaré la mairie de Lille dans un communiqué. Cette décision fait suite à la demande de ces associations d'annuler l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2020 qui fixait des loyers de référence ainsi que des loyers majorés et minorés, formant un «

encadrement » des loyers afin de « garantir des loyers abordables pour tous et favoriser la mixité sociale et l'attractivité ». La mairie de Lille a salué cette décision qui lui permet de continuer son engagement « en faveur du logement abordable ». Elle précise par ailleurs qu'elle a acté avec les services de la préfecture une collaboration inédite lui permettant de renforcer les contrôles. Afin de vérifier la conformité des loyers appliqués, les locataires et propriétaires bailleurs peuvent se référer à l'outil de calcul en ligne spécialement dédié: encadrement-loyers.lille.fr.





LOI CLIMAT



Loi Climat : de bons signaux pour le logement... et des question en suspens

Députés et sénateurs se sont entendus la semaine dernière en commission mixte paritaire, sur le très attendu projet de loi climat et résilience. Une excellente nouvelle, selon Henry Buzy-Cazaux, le président de de l'Institut du management des services immobiliers... Mais qui ne doit pas masquer pour autant le risque de désinvestissement des ménages. Écrit par Henry Buzy-Cazaux En savoir plus : Débat des lecteurs 32 débatteurs en ligne 32 en ligne 726 votes Niveau Ouill y a 6 mois Évidemment, qu'il faut arrêter de construire des passoires énergivores, nous sommes en 2021 nous ne manquons pas de matériaux thermique efficace. En France Niveau Nonil y a 6 mois Je les aime bien, les khmers verts, toujours sur leur petit nuage, eux seul détiennent la vérité. Sans vouloir troubler leur béatitude, ont-ils seulement

Tribune libre

Ce qui est arrivé la semaine dernière, dans la nuit du 12 au 13 juillet 2021, est historique. Alors que tous les observateurs pronostiquaient l'échec de la commission mixte paritaire, réunissant 7 députés et 7 sénateurs appelés à trouver un accord entre les deux assemblées parlementaires, après les votes divergents du projet de loi Climat et résilience, elle a été conclusive. De nombreuses dispositions étaient concernées par cette différence d'appréciation, et celles qui concernaient le logement n'étaient pas les moindres. C'est en particulier le calendrier d'entrée en vigueur de l'interdiction de louer un logement qui était visé. Au bout du compte, la copie de l'Assemblée Nationale s'est imposée sur l'échéancier du Sénat. Cette différence d'appréciation n'a pas seulement clivé entre les deux Chambres, mais elle a affecté la communauté immobilière. Retour sur la construction d'un texte et anticipation sur la suite.

Le gouvernement, dans le projet de loi "portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets", avait choisi deux voies distinctes pour le parc locatif et pour la copropriété, sachant d'ailleurs qu'une partie des immeubles en copropriété est constituée de logements locatifs. Pour le premier, il voulait la coercition : le propriétaire bailleur apporte un service à un tiers et, à ce titre, la mise à disposition par ses soins d'un logement présentant toutes les caractéristiques jugées nécessaires ne saurait être une option, relevant de son libre arbitre ; les copropriétaires occupants ou non occupants, eux, seront incités par la loi à engager des travaux de mise aux normes environnementales, sans y être contraints. Clairement, les copropriétaires qui louent leur logement seront sans doute plus engagés que jamais dans la vie de leur immeuble et enclins à en voter des travaux. Alors que par le passé, ils étaient en général les moins prompts à vouloir améliorer leur immeuble, parce qu'ils ne l'habitaient pas eux-mêmes et ne pâtissaient pas de ses faiblesses techniques.

Ainsi, les logements exploités seront estimés non conformes à la décence s'ils sont mal classés dans l'échelle du diagnostic de performance énergétique (DPE), et par voie de conséquence ils ne pourront être loués. Pour les plus énergivores, la sanction est même accentuée : leurs loyers ne peuvent plus faire l'objet d'une majoration entre deux locataires.

Plusieurs lobbies de l'immobilier se sont battus pour que le calendrier prévu des interdictions de louer soit aménagé. Le Sénat a fait droit à leurs demandes et a repoussé les dates butoirs, jusqu'à 2040 pour les logements classés D. L'Assemblée a eu gain de cause : le 1er janvier 2025 en métropole et en 2028 pour les territoires ultramarins, les passoires énergétiques (classées F et G) devront avoir été traitées - sachant que la location des logements les plus énergivores parmi ceux-là vient déjà d'être interdite par décret à compter

[Visualiser l'article](#)

de 2023 -, en 2028 pour les logements classés E en métropole ou 2031 pour les outre-mer, enfin en 2034 pour les logements en D.

Que penser de ces obligations ? Sont-elles irréalistes ? Lors du Rendez-vous du diagnostic immobilier, au sein même de cette profession dont le carnet de commandes est assuré par le législateur, les avis se sont révélés partagés entre les deux syndicats représentatifs. La Chambre des diagnostiqueurs de la [FNAIM](#) a estimé et le nouveau DPE, en vigueur depuis le 1er juillet, et les obligations appelées à peser sur les bailleurs souhaitables et opportuns, considérant que la profession pourrait assumer la charge de travail. La FIDI, en cela alignée avec l'[UNIS](#), a affiché une position d'hostilité. La FNAIM s'était, elle, réjouie que les sénateurs aient lâché du lest et éloigné dans le temps les contraintes de mise aux normes. Le député Mickaël Nogal, rapporteur à l'Assemblée du projet de loi pour la partie logement, a ferraillé pour que le calendrier ne soit pas assoupli.

Qui a raison ? Les pressés ou les partisans du train de... sénateur ? L'urgence climatique, d'abord, est là et on ne peut plus ni transiger ni différer, et que l'élan est mondial et irréversible. Ensuite, à repousser les échéances, on n'est jamais prêt de toute façon. Il appartiendra au législateur de concéder des délais s'il s'avère à proximité des échéances que les efforts déployés n'ont pas suffi. En outre, ne vaut-il pas mieux demander aux pouvoirs publics de tenir le calendrier plutôt que de lui donner des raisons d'un moindre soutien au secteur ?

Il reste que les craintes exprimées par la [FNAIM](#), l'[UNIS](#) ou l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ne sont pas à prendre à la légère : et si des bailleurs, en nombre, préféreraient désinvestir parce qu'ils ne sont pas en mesure de financer les travaux nécessaires ? Le récent rapport Sichel sur le sujet a établi qu'en moyenne, l'enveloppe budgétaire à prévoir dans les parties privatives d'un logement en [copropriété](#) était de 26.000 euros... Une moyenne, et elle s'ajoute aux travaux dans les parties communes de l'immeuble éventuellement votées. Or, MaPrimeRénov', l'aide phare du gouvernement, laissera pour beaucoup de propriétaires bailleurs entre 60 et 70% de ces sommes à sa charge... Il importe que la communauté immobilière évite la catastrophe d'une vente massive des biens locatifs. Quant à compter sur les investisseurs institutionnels pour racheter les biens concernés, c'est illusoire : fondé peut-être au cœur des plus grandes villes, certainement pas ailleurs.

>> Notre service - MaPrimeRénov', CEE... découvrez les aides auxquelles vous êtes éligibles pour vos travaux de rénovation énergétique

Maintenant que la loi est définitive, il faut, sans passion, se poser pour créer les conditions du succès pour le parc locatif privé, comme pour le parc HLM, également visé par ces obligations. Pour le second, pas de risque de désinvestissement : les pouvoirs publics sont maîtres du jeu et les financements seront mobilisés. Pour les ménages, le risque existe. Il est urgent que la ministre du Logement le prévienne en réunissant les parties prenantes sans même attendre la promulgation de la loi Climat résilience : la phase de lobbying passée, elle peut être assurée d'entendre des discours sans arrière-pensée, seulement inspirés par l'intérêt général. La résilience de la planète dépend ici, modestement, de celle des investisseurs privés.

>> Notre service - Trouvez un artisan RGE de qualité près de chez vous pour vos travaux de rénovation énergétique

Les prix de l'immobilier partout en France

Entrez une adresse (exacte, avec le code postal) et découvrez le prix des biens immobiliers vendus ces dernières années.



[Visualiser l'article](#)

Pas de résultats si pas de transactions.



LOÏS LARGES



O0KPRzGg8EnFzLUJfMjusC0lmc_B77eUoo-ZD39vGnBTgrfUcXcnu3j3A7vpZ6Xu5log9BydFhyA_vc_idr1SSwNWEO



ACTIONS REGIONALES



Encadrement des loyers

La légalité du dispositif confirmée à Lille

Jeudi 8 juillet, le tribunal administratif de Lille « a rejeté l'ensemble des requêtes » de la Chambre FNAIM de l'immobilier du Nord, de l'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière du Nord) et de l'UNIS (Union des syndicats de l'immobilier) a déclaré la mairie de Lille dans un communiqué. Cette décision fait suite à la demande de ces associations d'annuler l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2020 qui fixait des loyers de référence ainsi que des loyers majorés et minorés, formant un « encadrement » des loyers afin de « garantir des loyers abordables pour tous et favoriser la mixité sociale et l'attractivité ». La mairie de Lille a salué cette décision qui lui permet de continuer son engagement « en faveur du logement abordable ». Elle précise par ailleurs qu'elle a acté avec les services de la préfecture une collaboration inédite lui permettant de renforcer les contrôles. Afin de vérifier la conformité des loyers appliqués, les locataires et propriétaires bailleurs peuvent se référer à l'outil de calcul en ligne spécialement dédié : encadrement-loyers.lille.fr.



La légalité du dispositif confirmée à Lille

Jeudi 8 juillet, le tribunal administratif de Lille « a rejeté l'ensemble des requêtes » de la Chambre FNAIM de l'immobilier du Nord, de l'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière du Nord) et de l'UNIS (Union des syndicats de l'immobilier) a déclaré la mairie de Lille dans un communiqué. Cette décision fait suite à la demande de ces associations d'annuler l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2020 qui fixait des loyers de référence ainsi que des loyers majorés et minorés, formant un «

encadrement » des loyers afin de « garantir des loyers abordables pour tous et favoriser la mixité sociale et l'attractivité ». La mairie de Lille a salué cette décision qui lui permet de continuer son engagement « en faveur du logement abordable ». Elle précise par ailleurs qu'elle a acté avec les services de la préfecture une collaboration inédite lui permettant de renforcer les contrôles. Afin de vérifier la conformité des loyers appliqués, les locataires et propriétaires bailleurs peuvent se référer à l'outil de calcul en ligne spécialement dédié: encadrement-loyers.lille.fr.

