



REVUE DE PRESSE UNIS DU 22 AU 28 MAI

SOMMAIRE

- La Provence
- La Provence
- www.leprogres.fr
- www.letoutlyon.fr

Et aussi :

- <https://monimmeuble.com/actualite/syndic-de-copropriete-tout-savoir-sur-lobligation-de-mise-en-concurrence#>
- <https://www.pap.fr/actualites/copropriete-des-assemblees-generales-en-presentiel-des-le-9-juin/a22394>
- <https://madeinmarseille.net/93554-salon-immobilier-parc-chanot-cepac/>
- <http://www.presseagence.fr/lettre-economique-politique-paca/2021/05/22/marseille-salon-immobilier-de-marseille-de-8-au-10-octobre-2021/>



IMMOBILIER

Le 26^e salon aura lieu au Parc Chanot

Du vendredi 8 octobre au dimanche 10 octobre 2021, au Parc Chanot, se tiendra la 26^e édition du salon de l'immobilier. Plus de 10 000 visiteurs sont attendus. Il se tiendra dans un contexte inédit. Organisé par GL Events, en partenariat avec la Caisse d'Épargne Cepac, le Salon Immobilier Aix Marseille Provence, événement totalement gratuit, rassemble une centaine d'exposants qui témoignent de la richesse des professions de l'immobilier. De la banque au notaire, en passant par l'architecte, l'agent immobilier et le promoteur, le Salon Immobilier Aix Marseille Provence facilite les démarches des porteurs de projets. Acheteurs, vendeurs, primo-accédants, acquéreurs de résidence secondaire ou de loisirs, investisseurs seront au rendez-vous, tout comme les grandes institutions telles que la Fnaim, l'Unis, la FPI Provence et la Fédération du bâtiment.



Evènement

Le salon de l'immobilier aura bien lieu

Du 8 au 10 octobre 2021, le salon de l'immobilier aura lieu au parc Chanot (8^e) pour sa 26^e édition. L'ensemble des professionnels de secteur seront présents et près de 10 000 visiteurs sont attendus. Organisé par GL Events, en partenariat avec la Caisse d'Epargne Cepac, le Salon Immobilier Aix Marseille Provence, permettra aux banquiers, notaires, architectes, agents immobiliers, promoteurs, vendeurs et acheteurs de se retrouver. Les institutions représentantes de la filière (FNAIM, UNIS, la FPI Provence et la Fédération du bâtiment) seront aussi de la partie.



L'encadrement des loyers ferait déjà augmenter les prix

Annoncé pour le second semestre 2021 à Lyon et Villeurbanne, l'encadrement aurait déjà commencé à produire ses effets... Mais pas dans le bon sens.

Après Paris et Lille, l'encadrement des loyers va être appliqué à Lyon et Villeurbanne. Le Conseil métropolitain a voté la candidature de la collectivité pour ce dispositif expérimental rendu possible grâce à la loi Elan.

Il vise à limiter l'évolution des loyers des logements vides ou meublés, loués à titre de résidence principale, dans les zones tendues de plus de 50 000 habitants.

Concrètement, le loyer serait plafonné à hauteur de 20 % au-dessus du loyer médian de référence du quartier. Le type de logement sera aussi pris en compte pour le calcul du loyer plafond. C'est ce qu'annonçait au Progrès en octobre Renaud Payre, vice-président de la Métropole délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville.

« Le spectre de l'encadrement des loyers tétanise certains investisseurs car on ne connaît pas les modalités de cet encadrement », s'interroge Nicolas Bouscasse, le président de la Fnaim du Rhône.

A lire aussi

>> Location : combien coûte une maison dans le Rhône ?

C'est toute la question : quel est le montant du loyer de référence ? Selon l'Observatoire des loyers il est de 11,80 €/m² à Lyon. Mais selon la Fnaim, il serait plutôt de 13 €/m²... pour les loyers en cours. Car les loyers d'annonce, c'est-à-dire ceux fixés dans les nouveaux baux au 3 e trimestre 2020, afficheraient un loyer médian à 14,90 €/m²... contre 13,40 €/m² en 2018.

Alors que les loyers augmentaient tout doucement ces dernières années, entre 1 et 3 %, ils auraient soudainement flambé selon la Fnaim du Rhône.

+ 18 % en deux ans dans la Métropole

« Ces hausses s'expliquent par la tension du marché locatif, mais pas seulement », analyse Patrice Garde, vice-président de la Fnaim délégué à l'Administration de biens. « Craignant une baisse de rentabilité, les propriétaires bailleurs anticipent l'encadrement des loyers en louant d'ores et déjà leur nouveau bien plus cher afin de s'assurer un certain niveau de revenus pour les deux ou trois ans à venir. »

Les conséquences du phénomène sont encore plus fortes à l'échelle de la métropole où le loyer des nouveaux baux est passé de 10,90 €/m² en 2018 à 13,30 €/m² en 2020, soit +18 %.

A lire aussi

>> Trouver un logement neuf dans la métropole de Lyon, impossible ?

« Avec ce dispositif, les plus modestes auront encore plus de mal à se loger »

[Visualiser l'article](#)

Êtes-vous favorable à l'encadrement des loyers ?

Non, ce dispositif envoie un message très négatif aux investisseurs. Ils vont se tourner vers d'autres placements plus rentables ou vers d'autres villes que Lyon. Les professionnels de l'immobilier en font déjà le constat : les demandes d'acquéreurs sont de plus en plus fortes en dehors de la métropole : dans l'Ouest Lyonnais à Messimy, Brindas, Rontalon... Ce qui va créer à terme des problèmes de mobilité.

Le dispositif est censé freiner l'augmentation des loyers. Cela semble plutôt sain...

Il existe déjà l'Indice national de référence des loyers (IRL) qui empêche des revalorisations en cas de changement de locataire ou de renouvellement de bail. L'encadrement des loyers sera inefficace car il traite un léger symptôme et non une cause plus profonde : la pénurie de logements.

Quelles sont vos propositions ?

Il faudrait construire au moins 5 000 logements neufs par an afin de détendre le marché. Moins on a d'offre, plus les prix flambent, ce qui impacte les loyers. Les propriétaires-bailleurs se montrent plus sélectifs vis-à-vis des candidats à la location. S'il y a moins d'investisseurs à Lyon et donc moins de logements construits, avec l'encadrement des loyers, les plus modestes auront encore plus de mal à se loger qu'avant.

« Pourquoi ne pas durcir la fiscalité des propriétaires-bailleurs ? »

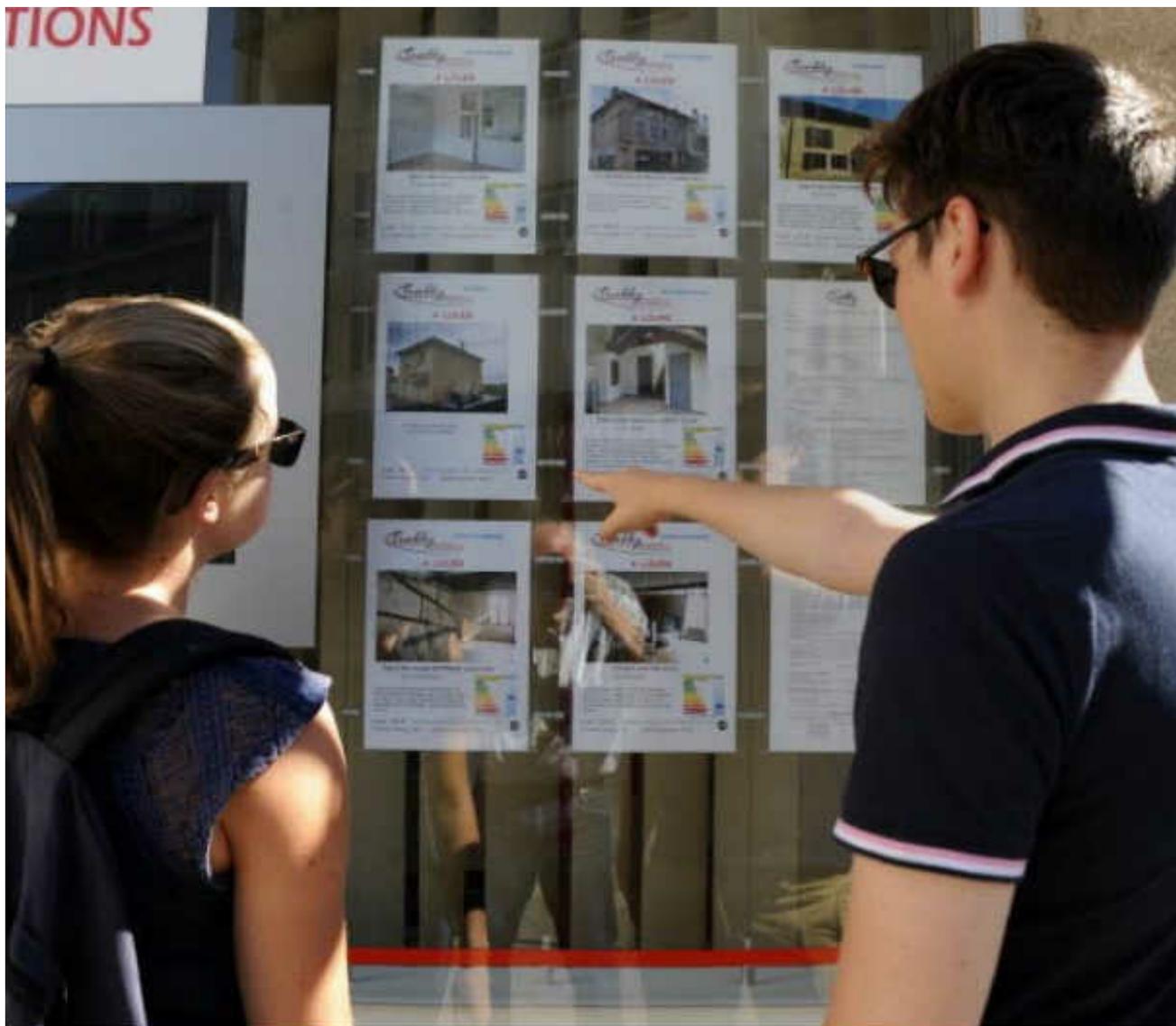
Grâce à l'encadrement des loyers, Renaud Payre, vice-président en charge de l'habitat à la Métropole, veut aussi lutter contre le découpage d'appartements et les meublés de tourisme. Est-ce la bonne solution ?

L'encadrement n'y permettra pas car l'intérêt de diviser des lots ou de la location saisonnière, c'est une fiscalité avantageuse. Plutôt que d'encadrer les loyers, pourquoi ne pas durcir la fiscalité des propriétaires-bailleurs qui sortent des biens du marché classique... Et créer enfin le statut de bailleur privé qui consiste à donner des avantages fiscaux aux propriétaires qui s'engagent à louer en dessous du prix de marché.

Quel est le danger si une fuite des investisseurs se produit ?

Moins d'investisseurs attirés par la métropole de Lyon, cela signifie une demande en baisse, donc encore moins de biens immobiliers neufs sur le marché à terme. Ce qui provoquera de nouvelles hausses de prix, à l'achat comme à la location. C'est un cercle vicieux.

(1) Union des Syndicats de l'Immobilier



Alors que l'encadrement des loyers souhaité par la Métropole de Lyon est censé freiner le prix des locations, son annonce aurait provoqué l'effet inverse. Photo d'illustration Progrès /Laurent THEVENOT.

0i4k7ZJ3zUJTTKgaHD93Xrh4WV9_2LAe.XhunYqi2TH6SETh6S6y955Vjtrw6L2dlYf-_h_atBfm9JASW1Nz7gMDA4

L'UNIS redoute une diminution drastique de l'offre locative



Photo DR - Patrick Lozano, Président UNIS Lyon -Rhône, et Danielle Dubrac, Présidente UNIS France

Alors que la loi Climat va bientôt arriver au Sénat, les administrateurs de biens alertent les pouvoirs publics sur les risques d'une réforme mal encadrée, qui pourrait avoir des effets redoutables sur la mise à disposition du parc locatif privé.

A l'image de Patrick Lozano, président de sa section Lyon – Rhône, l'UNIS se veut constructif à l'heure du vote sur la loi Climat et Résilience. Pour les professionnels de l'immobilier, l'objectif annoncé par le gouvernement est ambitieux, puisqu'il consiste à rénover l'ensemble du parc immobilier au standard BBC d'ici 2050. L'UNIS, qui regroupe les agents immobiliers, les gestionnaires locatifs, les administrateurs de biens, les experts immobiliers... reconnaît qu'il y a urgence à lutter contre les passoires thermiques.

"Mais il faut dans le même temps préserver l'accès des français au logement", prévient le syndicat. Car le risque de fracturer un marché locatif d'ores et déjà particulièrement tendu est bien réel. Si le texte sur la loi Climat et Résilience devait être voté en l'état, en effet, dès 2028 il ne serait plus possible de louer un appartement dont le DPE est classé F ou G.

"Aujourd'hui, ces logements énergivores représentent encore 25 % du parc locatif privé. S'ils ne sont pas rénovés à cette échéance, ils sortiront du parc, ce qui entraînera une diminution drastique de l'offre", souligne Danielle Dubrac, présidente de l'UNIS.



[Visualiser l'article](#)

Pour l'UNIS, le risque est même plus important, puisque le projet de loi envisagerait une étape encore plus ambitieuse, consistant à exclure de la location, à partir de 2034, les logements dont le DPE est classé E. Pour Patrick Lozano, cet objectif semble inatteignable en raison d'une visibilité d'accompagnement financier insuffisante et d'une connaissance imparfaite du parc immobilier concerné.

"La rénovation des copropriétés est un enjeu majeur, car ces immeubles concentrent 60 % des locations. Mais les outils de diagnostic, d'audit et de plans de travaux méritent des clarifications", analyse-t-il.

Pour l'heure, 16 754 logements ont été rénovés à Lyon depuis 2015. Un total insuffisant aux yeux de la Métropole, qui entend accélérer le rythme.

"Si la Métropole souhaite rénover 50 000 logements entre 2020 et 2025, il faudra qu'elle mette les moyens en face", prévient cependant Patrick Lozano.

Reste à savoir quelles sont les aides qu'elle proposera aux copropriétaires.

"Le coût moyen des travaux de rénovation énergétique est de l'ordre de 13 à 15 000 € par logement. Actuellement, l'aide de la Métropole se monte à 3 750 €, somme à laquelle il est possible d'ajouter quelques aides complémentaires des Villes de Lyon, Villeurbanne, Saint-Priest... ou du syndicat de l'ouest lyonnais", ajoute-t-il.