



## REVUE DE PRESSE UNIS - DU 26 JUIN AU 2 JUILLET

---

# SOMMAIRE

- [www.capital.fr](http://www.capital.fr)
- Batiactu
- Journal du Bâtiment
- Le Progrès
- La Provence

Et aussi :

- [http://www.espacedatapresse.com/fil\\_datapresse/consultation\\_cp.jsp?idcp=2874831](http://www.espacedatapresse.com/fil_datapresse/consultation_cp.jsp?idcp=2874831)
- <https://presse.tripalio.fr/laccord-sur-lapld-de-limmobilier-parait-au-bocc/>
- <https://www.msn.com/fr-fr/finance/other/transition-%c3%a9nerg%c3%a9tique-des-logements-le-nouveau-d%c3%a9fi-des-organisations-professionnelles/ar-AALwNWq>



## Transition énergétique des logements : le nouveau défi des organisations professionnelles

**Henry Buzy-Cazaux, président de de l'Institut du management des services immobiliers, pointe le nouveau défi que représente l'enjeu environnemental pour les professionnels du logement. Écrit par Henry Buzy-Cazaux En savoir plus :**

Pas de manifestation immobilière désormais sans qu'on parle de transition énergétique. La préoccupation environnementale obsède purement et simplement le débat et mobilise toutes les énergies et toutes les intelligences. De quoi parle-t-on dans les débats relatifs à ce sujet crucial ? Des lois, votées et à venir, des obligations, des aides aussi : l'essentiel semble là, dans le cadre règlementaire et coercitif de ce grand mouvement de transfiguration de la construction comme de la rénovation. Ainsi, la question lancinante du moment consiste à mesurer si les échéances pesant sur les propriétaires bailleurs seront tenues, ou encore si les copropriétaires vont décider des travaux nécessaires. Une autre question consiste à savoir si la norme RE 2020 va enchérir les prix finaux et couper de l'acquisition nombre de ménages.

Bref, tout se passe comme si la communauté professionnelle ne s'intéressait qu'à ses clients, ce qui l'honore, rappelant au passage aux pouvoirs publics, toujours plus éloignés du peuple, la réalité économique et sociale. La semaine dernière, deux colloques, en des lieux différents, ont illustré ce constat. Le premier s'est tenu dans le cadre du Salon BIM World et du bas carbone au Parc des Expositions de la Porte de Versailles à Paris, interrogeait des experts de haut rang sur le réalisme de la transition environnementale en temps de crise. Le Président du Plan Bâtiment Durable, Philippe Pelletier, faisait partager ses convictions et estimait les échéances digestes, au côté de la FNAIM, de l'UNIS et de l'ordre des architectes. On n'y a néanmoins pas passé sous silence l'état d'impréparation des acteurs professionnels. En aparté, une figure du secteur est même venue dire après le débat, sans langue de bois, au président du Plan Bâtiment, que le problème était que "les professionnels y allaient à reculons".

Le soir même, à la faveur de l'assemblée générale de FIABCI, l'organisation mondiale de l'immobilier, au Fouquet's à Paris, les trois syndicats d'agents immobiliers et d'administrateurs de biens, SNPI, FNAIM et UNIS, ferraillaient avec le député Mickaël Nogal, rapporteur du projet de loi Climat résilience et président du Conseil national de l'habitat, sous le regard visionnaire de la nouvelle présidente du Conseil national de l'ordre des architectes, Christine Leconte. Là encore, après des critiques adressées au gouvernement et au Parlement, qui espéraient à bon compte que l'immobilier allait porter la relance sans lui en donner les moyens, c'est d'envie et de compétence qu'on a parlé. Avec franchise. Les professionnels ne sont pas encore dans le mouvement. Ils doivent se former, ne serait-ce que s'informer, et ils voient encore pour la majorité d'entre eux les impératifs du développement durable comme des contraintes menaçant le marché, plus que des opportunités leur faisant pousser des ailes. D'ailleurs, leurs discours ne distinguent pas les particuliers qui seront livrés à eux-mêmes, dans le maquis des dispositifs publics, et ceux que des professionnels accompagneront. La communauté professionnelle subit encore trop la transition énergétique, elle n'en est pas acteur. Elle joue en défense, si l'on peut s'autoriser cette métaphore footballistique de circonstance.

Connaître par le menu les mesures applicables à tous les cas de figure immobilier, les aides existantes et les conditions d'éligibilité, savoir procéder à l'ingénierie financière indispensable, identifier les acteurs pertinents pour analyser les bâtiments, les auditer et les diagnostiquer, disposer des personnes aptes à faire les travaux sans malfaçons, en obtenant les performances promises... Les métiers sont bouleversés par ces évolutions, et la conduite du changement à mener est vertigineuse.

[Visualiser l'article](#)

C'est un tournant pour les organisations professionnelles, de l'amont à l'aval, du bâtiment aux services. Elles vont devoir administrer la preuve qu'elles sont assez proches de leur base pour savoir la convaincre, et que leurs discours ne sont pas comme une belle vitrine cachant un stock étique (sans h). Oui, elles inscrivent à leurs catalogues des formations de qualité : sont-elles suivies ? Elle embarquent, mais leurs adhérents montent-ils dans le navire ? Derrière l'engagement des deux syndicats de syndic de copropriété, FNAIM et UNIS, de 50.000 chantiers dans les trois ans qui viennent, combien de divisions, comme eût dit Staline du Vatican en 1935 ? Quand les généraux vont se retourner, qui les aura suivis ? Sans compter ces professions allantes, mais insuffisamment nombreuses, les diagnostiqueurs immobiliers. Eux sont enthousiastes par vocation quant à la transition environnementale, mais ils sont 10.000 quant il faudrait qu'ils soient le double pour répondre aux besoins quantitatifs.

Les syndicats en outre doivent surmonter une difficulté fondamentale : alors que dans leur rôle de lobbying, dans la phase d'élaboration des textes, elles sont nécessairement critiques des mesures de l'exécutif et du parlement, il faut qu'elles affichent leur approbation une fois les dispositions définitives. Alors même qu'il n'a pas été fait droit aux amendements de ces syndicats. Le piège est dangereux, et la contorsion pour l'éviter est douloureuse. Sans doute les organisation professionnelles n'ont-elles jamais connu de défi aussi difficile à relever. Elles jouent là plus qu'il y paraît : une partie de leur crédit politique. Alors qu'elles sont légitimement taraudées par le calcul de leur représentativité, aux termes des obligations du ministère du travail qui les y contraint tous les quatre ans, il s'agit là de prouver leur motricité. Oui, c'est une expression automobile : la puissance d'un moteur n'est utile que si elle passe aux roues pour faire avancer le véhicule plus vite et plus loin. La transition énergétique des logements est en train d'inventer le concept de motricité syndicale.

Les prix de l'immobilier partout en France



Andriy Onufriyenko / Getty images



## Loi Climat et résilience : les sénateurs veulent "consolider" le volet logement

24 juin 2021



### ASSURANCE CONSTRUCTION

Choisissez une assurance  
Responsabilité Civile et Décennale  
adaptée à votre métier  
pour sécuriser vos opérations  
de construction

EN SAVOIR +

Basile Delacorne, avec AFP, le 24/06/2021 à 14:42



Sénat © iStock

**POLITIQUE.** La majorité sénatoriale entend muscler le volet logement du projet de loi Climat et résilience, pour "*donner de la visibilité*" à l'objectif national BBC 2050 et garantir un "*équilibre*" entre les nouvelles obligations et les mesures d'accompagnement.



Le volet "se loger" du projet de loi Climat et résilience, examiné au Sénat depuis le 14 juin, traite notamment de la rénovation des bâtiments et de l'artificialisation des sols. "On rehausse d'une façon importante l'ambition de rénovation énergétique", assure la rapporteure pour avis Dominique Estrosi-Sassone (LR) à l'AFP, alors que le texte issu des discussions à l'Assemblée a déjà été modifié en commission par les sénateurs.

La France s'est fixé l'objectif d'un parc immobilier au niveau bâtiment basse consommation (BBC) d'ici à 2050. "Le défi est considérable", a souligné la sénatrice à l'AFP, puisque "sur 29 millions de résidences principales, seulement 1,9 million sont classées A ou B selon le diagnostic de performance énergétique (DPE)".



## Passoires énergétiques : avancée de certaines échéances, report d'autres

Avec le projet de loi climat, le gouvernement organise d'abord la chasse aux "passoires thermiques", des logements énergivores classés F et G. La France en compte environ 4,8 millions, selon le ministère de la Transition écologique, dont un tiers environ sont occupés par des propriétaires à faible revenu. Le projet de loi prévoit en premier lieu d'interdire, lors du renouvellement d'un bail ou de la remise en location, d'augmenter leur loyer. Les sénateurs proposent d'avancer d'un an l'entrée en vigueur de cette interdiction, soit dès la promulgation de la loi. En 2025 pour la classe G puis en 2028 pour la classe F, ces logements seront ensuite interdits à la location. En ce qui concerne les logements classés E, que les députés ont prévu d'interdire à la location en 2034 par voie d'amendement, la rapporteure propose de repousser le couperet à 2040, échéance jugée "plus réaliste".

à lire aussi

- Nouveau DPE : la Fnaim pointe le risque de dévalorisation des biens non rénovés
- Immobilier : les acheteurs de plus en plus attentifs au classement DPE

Lors de la discussion générale, la ministre de la Transition écologique Barbara Pompili a regretté ce report, sur lequel les députés pourront revenir dans la suite de la navette parlementaire. Celui-ci répond en tout cas à l'inquiétude exprimée par les professionnels de l'immobilier. "Interdire la location de logements E, représentant à eux seuls un quart du parc de logements actuellement loués, dans un horizon irréaliste, revient à mettre en péril les conditions de logement à moyen terme de près de 5 millions de Français", ont mis en garde la Fnaim, l'Unis et l'UNPI. Dominique Estrosi-Sassone a intégré les



logements de classe D au calendrier d'interdiction de louer des logements indécents, à compter de 2048.

## Des aides et un nouveau motif de congé au locataire

*"On trace une trajectoire, on donne de la visibilité y compris à la filière du bâtiment", pour faire face à "cette massification énergétique", souligne-t-elle. Mais pour la rapporteure, "on ne peut pas uniquement parler de la rénovation énergétique des bâtiments, la plus ambitieuse soit-elle, si on ne propose pas parallèlement un certain nombre de mesures pour les plus modestes et les propriétaires bailleurs". Pour les ménages les plus modestes, elle propose ainsi de garantir "un reste à charge minimal" et de demander "la gratuité des accompagnateurs de la mission Sichel".*

Un certain nombre d'incitations financières sont enfin mises sur la table pour les bailleurs. Pour aider les opérateurs HLM, la TVA sur les travaux de rénovation des logements (économies d'énergie, accessibilité et sécurité) serait abaissée à 5,5%. Une disposition qui a toutes les chances de rencontrer l'opposition du gouvernement. Quant aux bailleurs privés, *"on ne peut pas être que sur le bâton, il faut aussi qu'il y ait une carotte"*, explique Dominique Estrosi Sassone. Sont ainsi proposés : le doublement du plafond du déficit foncier à partir d'un montant significatif de travaux, l'élargissement pour les logements F et G du dispositif Denormandie d'aide fiscale ou une exception à l'encadrement des loyers dès lors que les passoires thermiques font l'objet d'une rénovation performante. Plusieurs de ces propositions sont portées par les syndicats professionnels du secteur. La rapporteure propose enfin d'introduire pour les bailleurs *"un congé pour travaux de rénovation énergétique"*, lorsqu'ils sont importants et ne peuvent se faire dans un logement occupé, une mesure qui inquiète la gauche, puisqu'elle remet en cause l'équilibre de la relation entre le bailleur et le locataire.

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

Accédez à l'intégralité des contenus de Batiactu



# LES TERRITOIRES RHÔNE

Lyon

## UNE CHARTE POUR UN URBANISME « RESPONSABLE »



© JACQUES LÉONE/MÉTROPOLE DE LYON

La charte vise à réduire l'impact carbone des constructions

**Onze signataires\* sont à l'origine de la charte de la qualité urbaine et architecturale de la Ville de Lyon. Un document jugé fondateur par son maire mais qui a failli ne pas voir le jour.**

Que chaque bâtiment participe à la transition écologique par sa conception et sa fonction, le défi de la charte urbaine et architecturale de Lyon pour une ville soutenable, signée le 28 juin, est ambitieux. Il est pourtant nécessaire, voire « fondateur » pour Grégory Doucet, le maire de Lyon qui

voit « un engagement collectif permettant la résilience de la ville et de lutter contre les îlots de chaleur et une densification trop extrême ».

Pourtant, si les 11 parties prenantes sont parvenues au consensus, les tractations, coulisses ont été animées. « Cette charte n'a failli pas voir le jour. Pour autant, nous sommes parvenus à un accord et resterons très attentifs son application jusque dans les moindres détails » explique Nicolas Bouscasse, président de la Fnaim du Rhône qui précise par ailleurs travailler étroitement avec l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) du Rhône dans la perspective de l'expérimentation par la métropole de Lyon

de l'encadrement des loyers (qui prévoit une limitation des prix à 20 % au-dessus du loyer médian de référence du quartier, ndlr). Autant d'enjeux donc autour du logement, point central dans la réussite de cette charte à la croisée d'enjeux politiques, économiques, sociaux et environnementaux tous aussi légitimes mais qui doivent tous trouver un point d'équilibre.

**Julien Thibert**

\* Ville de Lyon, métropole de Lyon, CAUE, Fédération des promoteurs immobiliers, ABC HLM, Ordre des architectes Aura, Syndicat des Architectes Rhône-Métropole, Fédération française du paysage, Chambre des notaires du Rhône, Fnaim du Rhône.

### Les objectifs de la charte de la qualité urbaine et architecturale

Valoriser la qualité de vie et la qualité des paysages urbains  
Développer la nature en ville et la biodiversité  
Développer une conception de l'habitat et des lieux de travail de grande qualité  
Réduire l'impact carbone des constructions  
Plus de transparence dans le processus de conception de la ville



## ACTU LYON ET REGION

### MÉTROPOLE DE LYON

# Immobilier : pourquoi le marché locatif lyonnais reste sous tension

L'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) Lyon Rhône décrypte le marché locatif de l'agglomération. Un marché, qui, en attendant l'encadrement des loyers est, semble-t-il, loin de s'assagrir.

#### ■ Le problème de l'offre de logements reste entier

C'est récurrent, l'offre neuve de logements dans la Métropole reste insuffisante. Les attermolements, ces dernières années, autour du nouveau PLU-H, la longueur pour obtenir des permis de construire, « la peur des préemptions du nouvel exécutif métropolitain », comme le souligne ce promoteur, sont autant de freins pour les constructeurs qui, dans ces conditions, ne vont pas pouvoir livrer des logements disponibles à la location.

Finalement, l'offre de logements à la location va être encore tendue « pour un moment », prédit un administrateur de biens lyonnais en coulisses de la présentation du nouvel outil Clameur "Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux" (auquel la Fnaim vient d'adhérer).

Un observatoire visant à connaître les loyers du secteur privé et à apporter une analyse du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat. Un outil qui préexistait avant que ne soit créé l'observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise, confié à l'Agence d'urbanisme de Lyon, qui sera utilisé dans le cadre de l'expérimentation sur l'encadrement des loyers.

#### ■ Le grand sprint avant l'encadrement des loyers

Depuis le début de la crise sanitaire, la location meublée – ses avantages en matière de fiscalité – a eu le vent en poupe. Les propriétaires de bien en location type Airbnb se sont redéployés en urgence sur le bail meublé d'un an



Les propriétaires de biens en location type Airbnb se sont redéployés en urgence sur le bail meublé d'un an pour ne pas perdre trop de plumes pendant la crise sanitaire. Photo Progrès/Maxime JEGAT

pour ne pas perdre trop de plumes pendant la crise sanitaire.

Les propriétaires de biens nus sont passés au meublé, lorsqu'ils en avaient la possibilité, pour relever leurs loyers de 10, 20 %, parfois plus, augmenter leur rentabilité, avant que ne tombe le fameux couperet de l'encadrement des loyers qui concernera Lyon et Villeurbanne.

#### C'est à Lyon que les une pièce ont le plus flambé ces cinq dernières années

Pour rappel, en cas de relocation, on peut augmenter le montant du loyer si on réalise des travaux d'amélioration. Leur montant doit être au moins égal à 6 mois de loyer, contre 12 en cas renouvellement de bail. L'augmentation est

légalement plafonnée à 15 % du montant des travaux, comme dans le cadre des travaux en cours de bail.

#### ■ Les étudiants sont de retour en force

Ils avaient abandonné le navire pour retourner chez papa et maman, ils sont de retour dans la Métropole où ils vont faire, normalement, main basse, dès le mois de juillet (pour ceux qui anticipent), fin septembre (pour les plus aventureux) sur les studios-une pièce.

Sur les cinq dernières années, Clameur constate que c'est à Lyon que les une pièce ont connu leur plus forte évolution de loyer, de l'ordre de 16,66 % pour se situer à 17,09 €/m<sup>2</sup> hors charge.

Pour les 2 pièces, sur la même période, Clameur fait apparaître une hausse de + 8,49 % pour atteindre les 13,67 €/m<sup>2</sup> hors charge et une hausse de + 8,01 % sur les 3 pièces pour se situer à 12,14 €/m<sup>2</sup>/HC.

#### ■ Mise en location : rapide comme l'éclair

Autre indicateur qui témoigne d'une tension sur le marché lorsque les biens mis à la location sont au prix du marché, ils se commercialisent fréquemment selon Clameur sous les 10 jours, les 1 pièce en moins de cinq jours.

Si, dans ses observations micro-marché, Clameur anticipe que le marché lyonnais « va rester sur une bonne dynamique », il n'écarte pas une hausse à venir (13,50 €/m<sup>2</sup> aujourd'hui sur un 1 pièce et 10,60 €/m<sup>2</sup> sur un 3 pièces) sur les communes de Bron, Vénissieux, Saint-Priest, où les durées de commercialisation sont en baisse, à peine 11 jours pour un 1 pièce, 12 jours pour un 2 pièces et 16 jours pour un 3 pièces.

Franck BENSARD



## FORMATION "GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ"

### 11 candidats diplômés, 7 déjà embauchés !

Vendredi 18 juin, L'UNIS Marseille Provence Corse et Kedge Marseille La Joliette ont officiellement remis leurs diplômes à 11 étudiants, dont 7 d'entre eux déjà embauchés, dans le cadre de la deuxième édition du projet "Gestionnaire de copropriété - gestionnaire de gestion locative". Lancée en 2020 par ces deux actionnaires, cette POEC (Préparation Opérationnelle à l'Emploi Collective) est une formation diplômante Bac +3, structurée en 15 modules. Une initiative qui répond parfaitement aux besoins grandissants en recrutement dans ce secteur... en 2020, une trentaine de cabinets adhérents à l'UNIS étaient à la recherche de gestionnaires sur le territoire de Marseille.

