



## RDP SEPTEMBRE 2021 - UNIS

---



# SOMMAIRE

## DPE

---

www.la-croix.com (8 septembre 2021)	Diagnostics énergétiques : mauvaise surprise à l'horizon pour les propriétaires bailleurs	4
-------------------------------------	---	---

## ENCADREMENT DES LOYERS

---

www.lesechos.fr (8 septembre 2021)	Immobilier : l'encadrement des loyers réduit-il la vacance locative à Paris ?	8
------------------------------------	---	---

## SYNDICS

---

arc-copro.fr (7 septembre 2021)	« Pré-état-daté », un scandale de plus chez les syndics : la présidence de l'UNIS donne le « mauvais exemple ».	12
---------------------------------	---	----

## CITATIONS

---

L'AGEFI ACTIFS (Du 03 au 16 septembre 2021)	« Une modification de la loi ne peut pas être écartée »	15
---	---	----

## ACTIONS REGIONALES

---

jnews-france.fr (4 septembre 2021)	immobilier Lyon : vers des loyers encadrés pour contrer la flambée des prix	19
www.cnews.fr (4 septembre 2021)	Lyon : vers des loyers encadrés pour contrer la flambée des prix	21
www.nouvellespublications.com (1 septembre 2021)	Marseille : le salon de l'immobilier revient en octobre	22
20 MINUTES BORDEAUX-AQUITAINE (1er septembre 2021)	La rive droite, de plus en plus attractive	23
1001infos.net (1 septembre 2021)	Immobilier à Bordeaux : «Le développement va s'opérer sur la rive droite»	24

**DPE**



[Visualiser l'article](#)

## Diagnostics énergétiques : mauvaise surprise à l'horizon pour les propriétaires bailleurs

Un nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet. S'ils ne font pas des travaux de rénovation rapidement, des propriétaires ne pourront plus louer leur bien.



Les propriétaires bailleurs des logements très mal classés (les plus mauvais, classés «#G#») ne pourront plus augmenter les loyers à partir de 2023, sauf à réaliser des travaux d'ici là. DAVID ADEMAS/OUEST FRANCE/MAXPP

Pour beaucoup de propriétaires bailleurs, une petite bombe à retardement se profile, sans qu'ils en aient encore tous bien conscience. La nouvelle méthode de calcul pour mesurer la consommation énergétique des bâtiments, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet, pourrait provoquer quelques mauvaises surprises.



[Visualiser l'article](#)

Désormais, le diagnostic de performance énergétique (DPE) ne prend plus seulement en compte la consommation énergétique des logements, mais également les émissions de gaz à effet de serre. Il fournira aussi des recommandations de travaux à réaliser. « *L'outil est plus lisible et donne plus de garanties à ceux qui achètent un bien ou qui font une location* », résume Éric Allouche, directeur exécutif du réseau d'agences **ERA**.

#### Interdiction de louer progressive

L'objectif du gouvernement vise à faire sortir progressivement du marché les « *passoires thermique s* », et, plus largement, à réduire l'empreinte environnementale de l'immobilier, responsable d'un quart des émissions nationales de CO<sub>2</sub>.

Un arsenal de sanctions a ainsi été prévu. Les propriétaires bailleurs des logements très mal classés (les plus mauvais, classés « G ») ne pourront plus augmenter les loyers à partir de 2023, sauf à réaliser des travaux d'ici là. Au total, 70 000 logements du parc privé et 20 000 dans le parc social sont concernés. À partir de 2025, ils ne pourront plus être mis en location. Puis en 2028, ce sera au tour des « F », et des « E » en 2034.

Autre contrainte de taille, le DPE sera désormais opposable, un acheteur pouvant se retourner contre le vendeur pour préjudice si le classement du bien se révèle faux.

#### Des délais serrés

Des professionnels jugent néanmoins « *irréaliste* » le calendrier fixé. « *Avec ses deux milliards d'euros, le dispositif actuel pour améliorer les logements, MaPrimerenov, reste dans le saupoudrage*, tonne Pierre Hautus, le directeur général de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi) . *Il faudrait une dizaine de milliards par an pour tenir les délais, sauf à mettre dehors des millions de locataires* . »

Selon lui, 1,7 million de logements du parc locatif privé sont classés « F » et « G ». En y ajoutant les « E », ils sont 3,6 millions, soit près de la moitié du parc. « *À Paris, 60 % des biens pourraient se retrouver interdit de location à terme, notamment parce que la rénovation s'annonce compliquée dans les immeubles haussmanniens* », estime de son côté, Jean-Marc Torrollion, président de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM).

Idem, selon lui, dans les stations de montagne, où beaucoup de logements chauffés au fioul, auront du mal à se mettre aux normes. « *La loi prévoit déjà des aménagements, notamment là où il y a des contraintes patrimoniales et architecturales importantes, ainsi que dans les copropriétés, où un propriétaire ne pourrait pas faire les travaux nécessaires* », tempère-t-on au ministère du logement.

#### Des diagnostics plus défavorables que prévu

D'après les estimations du ministère, 800 000 logements, notamment ceux qui sont chauffés au gaz et au fioul, seraient rétrogradés « *énergivores* ». À l'inverse, le même nombre de logements verrait leur note s'améliorer. « *Mais ce n'est pas ce qui nous remonte du terrain* », explique Danielle Dubrac, présidente de l'**Union des syndicats des professionnels de l'immobilier (Unis)**. « *La grande majorité des nouveaux DPE donne un classement plus défavorable.* »

Elle met en avant la difficulté pour les propriétaires à retrouver les documents nécessaires, comme les factures des travaux d'isolation qui ont été effectués il y a plusieurs années. « *Dans les copropriétés, où il y a un*

[Visualiser l'article](#)

*« système de chauffage collectif, c'est encore plus compliqué. Il faut par exemple, la référence technique du ballon qui produit l'eau chaude », souligne-t-elle.*

Appliquer des valeurs par défaut

Et en l'absence des justificatifs demandés, les diagnostiqueurs mettent systématiquement une plus mauvaise note. « *Nous sommes obligés d'appliquer des valeurs par défaut, mais il y a aussi beaucoup de parti pris dans le moteur de calcul qui a été choisi et pas forcément bien anticipé* », souligne Stéphane Prouzeau, le vice-président de la Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (Fidi).

Dans l'entourage d'Emmanuelle Wargon, la ministre déléguée au logement, on calme le jeu. « *Les éléments qui nous arrivent sur les DPE de juillet ne sont pas alarmants quant à la proportion de passoires énergétiques constatées et demeurent proches de nos prévisions. Mais nous restons vigilants.* »

Les premiers effets de ce nouveau DPE pourraient commencer à se faire sentir sur le marché. « *Beaucoup de gens qui ont acheté ces dernières années un bien sans DPE sont inquiets et des nouveaux acquéreurs se voient déjà refuser un crédit* », note Thomas Alazet, chez Flatlooker, une agence de location en ligne. Selon les professionnels, la rénovation d'un logement classé « G » coûterait en moyenne entre 20 000 et 40 000 €.

---

### **Le parc immobilier**

Sur les 29 millions de résidences principales recensées en 2018, environ 1,9 million de logements (soit 6,6 % du parc) seraient peu énergivores, avec les étiquettes A et B.

À l'inverse, environ 4,8 millions de logements (soit près de 17 % du parc) seraient très énergivores, en étant classés « F » et « G ».

Le parc locatif privé compte 7,3 millions, hébergeant une vingtaine de millions de personnes et détenus par environ 3 millions de propriétaires.



# ENCADREMENT DES LOYERS



## Immobilier : l'encadrement des loyers réduit-il la vacance locative à Paris ?

Les bailleurs ne respectent pas toujours les dispositifs d'encadrement des loyers, en tout cas à Paris. La tension du marché permet de trouver facilement un locataire même si le délai de vacance s'allonge légèrement lorsque les limites réglementaires ne sont pas respectées. Une étude Flatlooker fait le point sur l'impact du respect de l'encadrement sur la vacance locative dans la capitale.



Quel est l'impact du respect de l'encadrement des loyers à Paris sur la vacance locative ? (SIPA)

Qu'est-ce qui incite les bailleurs à respecter l'encadrement des loyers à Paris ? La volonté d'obéir à la loi tout d'abord. La crainte de sanctions en cas de non-respect des loyers de référence également. Mais la perspective de louer son logement plus rapidement ne deviendra sans doute pas l'une de leurs principales motivations. Si une étude de l'agence de location et de gestion en ligne Flatlooker révèle que les appartements respectant l'encadrement sont loués plus rapidement, le gain de temps pour trouver un nouveau locataire reste minime.

Ainsi un logement dans le 3e arrondissement ne respectant pas cet encadrement mettra en moyenne 8 jours de plus pour être loué. Dans le 6e arrondissement, c'est 5 jours de plus. Dans le 1er arrondissement 4 jours de plus seront nécessaires et dans le 9e arrondissement, il faudra seulement 3 jours supplémentaires.



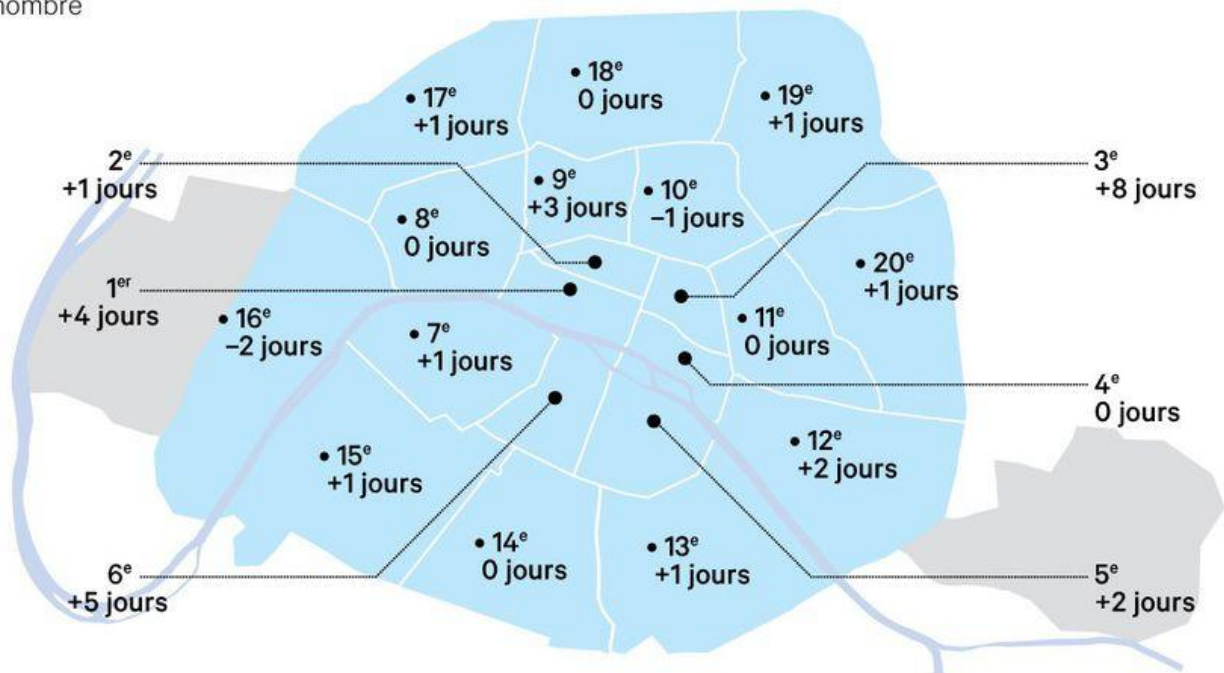


[Visualiser l'article](#)

Un délai relativement négligeable quand on connaître les périodes de vacance locative dans les zones moins prisées que la capitale. Ce qui prouve que le marché locatif parisien reste très tendu. Cela signifierait également que les bailleurs ne respectent pas beaucoup l'encadrement, sinon ceux qui sont hors des clous ne trouveraient pas de locataires aussi rapidement.

## Jours supplémentaires pour louer un logement qui ne respecte pas l'encadrement

En nombre



Combien faut-il de jours supplémentaires pour louer un logement qui n'est pas dans les clous ? Les Echos avec Flatlooker

Les loyers encadrés font grimper le nombre de candidatures

Néanmoins, les bailleurs respectueux de lois bénéficient d'un bonus : ils voient affluer les candidats locataires. L'étude de Flatlooker montre combien le ratio de candidatures grimpe dès lors que l'encadrement des loyers est observ e. Ainsi, trois arrondissements parisiens ont un ratio de candidatures supérieur à 2 en cas de respect de l'encadrement. Il s'agit du 4<sup>e</sup> arrondissement (4,7x plus de candidatures), du 1<sup>er</sup> (3,6x plus) et du 9<sup>e</sup> (2x plus). On retrouve le ratio le moins  lev e dans le 16<sup>e</sup> arrondissement : 0,5.

« Plus vous vous rapprochez du centre de Paris, plus l'écart entre les prix de marché historique et l'encadrement est fort. Parall ement, ces quartiers centraux de la capitale sont connus pour être extrêmement recherch es. C'est ce qui explique qu'un logement respectant l'encadrement dans le centre de Paris peut



[Visualiser l'article](#)

recevoir 4 à 5 fois plus de candidatures qu'un logement ne le respectant pas » explique Nicolas Parisot, cofondateur de Flatlooker

Ces données valent pour le marché hypertendu de la capitale et non pour les autres villes dans lesquelles l'encadrement des loyers a été également instauré. Jusqu'à présent, seules Paris et Lille disposent de loyers plafonnés, avec neuf villes de Seine-Saint-Denis (Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse) depuis le 1er juin. Mais il va bientôt être étendu à Bordeaux, Montpellier et Lyon . La candidature de ces trois villes vient d'être 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.

Encadrement des loyers : comment ça marche ?

A Paris, c'est aussi un arrêté qui précise les règles de fixation du loyer. Dans les 14 zones de la capitale découpées en 80 quartiers, il existe un loyer médian (hors charges et exprimé en m2 par mois) qui dépend du nombre de pièces dans le logement, de l'époque de construction du bâtiment et du type de location (nue ou meublée).

Pour rester dans les clous, le bailleur doit fixer son loyer dans un cadre strict n'excédant pas une limite haute de 20 % au-dessus du loyer médian et d'une limite basse inférieure à 30 % ce même loyer pivot. Un complément de loyer a été prévu pour des logements disposant de qualités particulières (terrasse, vue dégagée) ou une localisation rare. Toutefois, le bailleur devra être en mesure de les justifier.

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



# SYNDICS

## « Pré-état-daté », un scandale de plus chez les syndics : la présidence de l'UNIS donne le « mauvais exemple ».

L'ARC est l'une, voire la principale association à dénoncer sans complaisance les pratiques illégales et abusives de certains syndics.

L'objectif n'est pas - comme certains le disent - de faire du buzz, mais d'alerter les copropriétaires et les pouvoirs publics sur les risques de bavure.

Le plus dramatique est qu'à chaque fois que les législateurs ou les pouvoirs publics essaient de baliser une situation, les syndics trouvent de nouvelles parades pour continuer leur abus qui a toujours comme seul objectif le profit, le profit et encore le profit.

À ce titre, voyons comment les syndics professionnels ont profité d'une nouvelle obligation légale qui ne les concernait pas directement pour dégager de nouveau profit avec le faux « pré-état daté »

### I. Le faux jumeau de l'état-date : le « pré-état daté »

Soyons clairs et sans ambiguïté, le « pré-état daté » n'est prévu par aucun texte légal ou réglementaire. Ce terme a été inventé de toute pièce par les professionnels pour justement créer un amalgame avec l'état daté.

Reprenons le principe légal. L'état daté doit être complété par le syndic avant la vente d'un lot, afin d'informer l'acquéreur sur la situation financière du vendeur vis-à-vis de la copropriété et vice versa.

En parallèle, les législateurs ont introduit une nouvelle obligation, cette fois-ci à l'égard du copropriétaire-vendeur qui consiste à remettre au potentiel acquéreur avant la promesse de vente, différentes informations comptables et financières de la copropriété.

Cette obligation est prévue à l'article L 721-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation qui insistons sur ce point concerne le copropriétaire - vendeur et en aucune façon le syndic.

Néanmoins, pour récupérer un marché lucratif, les syndics induisent en erreur les copropriétaires, en indiquant que les informations à fournir avant la promesse de vente est un « *pré état-daté* », ce qui est faux, nécessitant qu'il soit réalisé par le syndic en place.

Par ce procédé la plupart des syndics en profitent pour réclamer entre 300 et 900 euros pour réunir au nom du copropriétaire l'ensemble de ces informations.

### II. Une option qui reste obligatoire

Pour inciter, voire contraindre les copropriétaires à valider cette prestation, les syndics affirment qu'elle reste optionnelle, toute en affirmant que les notaires imposent qu'elle soit réalisée par les syndics.

Une réponse politiquement correcte qui en définitive contraint le copropriétaire -vendeur à solliciter leur syndic qui facture la prestation à peu près au tarif qu'il souhaite.

À ce titre, voici le courrier surréaliste de Mme Dubrac, gérante du cabinet Sabimmo, mais surtout présidente de la première chambre professionnelle de syndics, l'UNIS :

**Objet :** Convention pré-état daté

Madame, Monsieur,,

En notre qualité de syndic de la copropriété précitée, nous avons été informés que vous aviez besoin de certaines informations comptables nécessaires à la vente de votre appartement pour l'établissement du pré-état daté.

Nous vous rappelons que, conformément à la loi ALUR, le syndic n'a pas d'obligation légale de délivrer le pré-état daté, puisque le copropriétaire vendeur dispose de ces informations pour les transmettre lors de la promesse de vente.

Toutefois, le syndic peut être sollicité par le copropriétaire vendeur pour établir le pré-état daté (ce que les notaires imposent généralement), et dans ce cas, sa facturation sera établie par une convention d'honoraire entre le copropriétaire vendeur et le syndic.

C'est la raison pour laquelle nous vous proposons ci-joint une convention d'honoraire de pré-état daté.

Si vous acceptez cette convention d'honoraire, nous vous prions de bien vouloir la signer et nous la retourner par tout moyen à votre convenance ; nous porterons le montant de cette prestation au débit de votre compte.

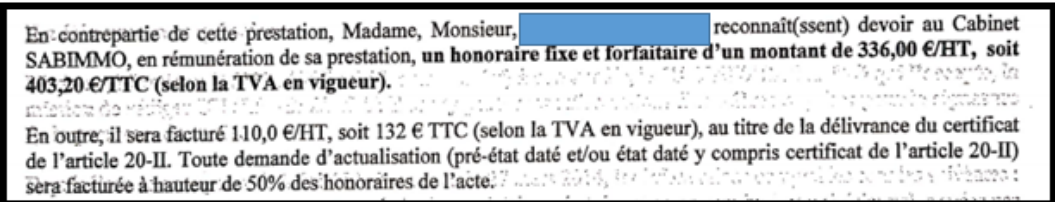
Nous vous prions croire, Madame, Monsieur,, en l'assurance de notre considération distinguées,

DANIELLE DUBRAC

Eh oui, « en notre qualité de syndic de la copropriété précitée, nous vous avons été informés que vous aviez besoin de certaines informations comptables nécessaires à la vente de votre appartement pour l'établissement du « pré état-daté » ». Bravo pour cette entrée en matière et surtout pour l'amalgame avec l'état daté.

Mais plus encore, à partir du moment où le notaire impose généralement que le copropriétaire-vendeur sollicite le syndic pour établir ce dit « pré-état daté » la question qui reste en suspens est de connaître son coût.

La réponse en image :



En contrepartie de cette prestation, Madame, Monsieur, [redacted] reconnaît(ssent) devoir au Cabinet SABIMMO, en rémunération de sa prestation, un honoraire fixe et forfaitaire d'un montant de 336,00 €/HT, soit 403,20 €/TTC (selon la TVA en vigueur).

En outre, il sera facturé 110,0 €/HT, soit 132 € TTC (selon la TVA en vigueur), au titre de la délivrance du certificat de l'article 20-II. Toute demande d'actualisation (pré-état daté et/ou état daté y compris certificat de l'article 20-II) sera facturée à hauteur de 50% des honoraires de l'acte.

Eh oui, 420 euros TTC auxquels s'ajoute le coût de 132€ au titre de la délivrance du certificat de l'article 20-II et bien sûr le coût pour la réalisation du vrai et unique état daté.

Bravo, chère présidente de l'UNIS, nous vous confirmons que vous donnez le bon exemple.

Continuez comme ça et les copropriétaires fuiront encore plus les syndics professionnels.



# CITATIONS



INTERVIEW

# « Une modification de la loi ne peut pas être écartée »

**Julien Wargny**, président du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Fennas

**L'AGEFI ACTIFS** : - Selon vous, quel est le principal écueil de la loi Climat en matière de logement ?

**JULIEN WARGNY** : - Il aurait pu être judicieux de distinguer les propriétaires professionnels des privés. Ces derniers ont souvent moins de moyens financiers et d'informations. Les professionnels savaient que cette loi se préparait et étaient mieux armés. Certains bailleurs privés auront des problèmes pour rénover leur logement, notamment par manque de moyens. La facture peut carrément s'envoler pour les logements classés monuments historiques sur lesquels seuls les architectes des bâtiments de France peuvent intervenir. Malgré les aides comme Ma Prime Rénov, ils doivent avoir la trésorerie suffisante pour avancer l'intégralité du coût des travaux et assumer un reste à charge.

**Vos clients sont-ils inquiets pour leur patrimoine immobilier ?**

Ils attendent pour l'instant de savoir précisément ce qui sera ancré dans le marbre. À l'aube de la

campagne présidentielle de 2022, une modification de la loi ou du moins un aménagement, ne peut pas être écartée. Ce ne serait pas le premier texte voté à voir son délai d'application rallongé.

Mais il est fort probable que l'on passe progressivement d'une phase d'attente et d'incompréhension à une phase de crainte.



**Est-il toujours intéressant de faire du locatif dans l'ancien ?**

L'ancien a toujours l'avantage de l'optimisation fiscale. Le régime réel pour la location en LMNP permet de supprimer la fiscalité sur les loyers grâce à l'amortissement du bien immobilier sur une période pouvant dépasser 20 ans.

Peu de ménages y ont recours car sa déclaration annuelle est plus compliquée que le régime micro-BIC. Ceux qui l'utilisent passent la plupart du temps par un comptable. Il faut aussi préciser que les logements anciens se revendent plus rapidement que les neufs car moins chers. L'ancien conserve donc ses lettres de noblesse.

.....  
PROPOS RECUEILLIS PAR GAÉTAN PIERRET

+ email : [gpierret@agefi.fr](mailto:gpierret@agefi.fr) / [@GaetanPierret](https://twitter.com/GaetanPierret)



## II. LES FONDS IMMOBILIERS SE METTENT AUSSI AU DIAPASON

Du côté des placements immobiliers, le constat est unanime : l'investissement socialement responsable a mis du temps à émerger. « *Le secteur est en retard d'au moins cinq ans sur les valeurs mobilières* », reconnaît Virginie Wallut, directrice de la recherche et de l'ISR immobilier de La Française Real Estate Managers. Il faut dire que cela fait maintenant plusieurs années que les OPCVM se sont mis au vert et que leurs gérants prennent en compte les critères extra financiers. Fin 2020, alors que le label d'Etat ISR, lancé en 2015, représentait déjà 350 milliards d'euros d'encours, celui pour les valeurs immobilières débarquait tout juste.

### UN TRAIN DE RETARD

Les actifs mobiliers et immobiliers sont pourtant partis du même point de départ. En 2015, le gouvernement se décide à accélérer le développement de l'investissement responsable en serrant la bride des investisseurs institutionnels et des sociétés de gestion. L'article 173-VI de la loi relative à la Transition énergétique pour la croissance verte (TECV) les oblige à communiquer auprès de leurs souscripteurs sur la façon dont ils prennent en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans leur politique d'investissement ainsi que sur les moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique.

## LA TRANSITION DE LA LOGISTIQUE SE FAIT ATTENDRE

La stratégie des petits pas du gouvernement finira-t-elle par payer ? Alors qu'il part à l'offensive sur les bailleurs privés, il semble beaucoup plus tatillon à l'égard des professionnels de la logistique. Fin juillet, il annonçait qu'une trentaine d'acteurs du secteur s'engageait à prendre des mesures environnementales au travers d'une charte. Parmi leurs engagements, on retiendra essentiellement la priorité qui doit être donnée aux friches industrielles comme lieux d'implantation de nouveaux entrepôts afin de lutter contre l'artificialisation des sols. Autre mesure : les acteurs devront installer des panneaux solaires photovoltaïques sur au moins 50 % de la surface du toit d'un nouvel entrepôt dès lors qu'il dépasse 1.000 mètres carrés au sol.

Comme pour beaucoup de politiques publiques en matière de transition écologique, ce ne sont pas les intentions qui manquent mais plutôt les ambitions. Les signataires de la charte ne seront contrôlés qu'une fois par an, par an, avec comme seul risque de sanction en cas de manquement à leurs engagements, l'exclusion du dispositif. Les resquilleurs pourraient donc se targuer d'être signataire d'une charte qu'ils ne respectent pas pendant une année complète... Cela fait pourtant deux ans que le gouvernement souhaite donner un coup de boost à la filière. Fin 2019, le rapport Daher-Hémar proposait déjà des mesures de soutien à la logistique. En décembre 2020, le tout nouveau Comité interministériel de la logistique (CLOG) tenait sa première réunion, à l'issue de laquelle il a émis 16 propositions visant à soutenir la filière, renforcer son attractivité et accélérer sa transition écologique. Le tout pour une enveloppe de 1,7 milliard d'euros.

C'est un tournant : les institutionnels deviennent plus sensibles à l'ISR et plus exigeants sur les *reportings* des sociétés de gestion. Ces dernières, pressées par ces nouvelles normes et l'intérêt *marketing* grandissant des critères ESG, sont poussées à développer leurs gammes de produits responsables. Un cercle vertueux dont sont pourtant exclus les gérants immobiliers.

Car si la loi s'applique à tous les OPCVM de droit français ou étranger relevant de la directive UCITS et à certains Fonds d'investissement alternatifs (FIA) de droit français relevant de la directive AIFM 2, les SCPI et OPCI sont exemptés de ses obligations. Pour autant, les gérants immobiliers ne sont pas en roue libre. L'Observatoire de l'immobilier durable (OID) prédit même un effet synergique (5) : « *Pour être en mesure d'analyser les risques et opportunités ESG-Climat liés à leur stratégie d'investissement, les investisseurs ont besoin de collecter des informations auprès des émetteurs ou SGP avec lesquels ils travaillent*, écrivait-il dans un rapport sur l'ESG fin 2017. *Les gestionnaires immobiliers devraient donc, par effet d'entraînement, se retrouver contraints de fournir de manière croissante des informations relatives à leurs pratiques et leur impact ESG-climat* ». Pas une obligation donc, mais un très fort encouragement.

En parallèle, les constructeurs immobilier ont dû, eux aussi, apprendre à composer avec des normes de plus en contraignantes (RT 2012, RE 2020...). Quels facteurs expliquent donc le retard de l'ISR dans les placements immobiliers ? Pour Daniel While, directeur recherche & stratégie chez Primonial REIM, ce retard à l'allumage repose sur la nature même de l'activité des gérants, qui doivent assurer un travail de proximité : « *A l'inverse de leurs homologues spécialisés sur les actions, les gérants immobiliers ne peuvent pas réaliser d'arbitrages en un clic. Ils héritent d'un actif et de son locataire, doivent le faire évoluer au quotidien et coordonner l'ensemble des parties prenantes, du gestionnaire au fournisseur d'énergie* ».

Autre explication : la récupération des données. Que ce soit dans le résidentiel ou dans l'immobilier d'entreprise (qui regroupe tous les segments autre que le résidentiel comme les bureaux, les commerces, la logistique ou bien encore l'hôtellerie), les gérants sont dans le même bateau. Ils témoignent tous de difficultés pour récupérer des données sur la consommation énergétique des parties privatives. « *Les locataires ne veulent pas toujours faire remonter leurs données à leur propriétaire. Or, celui-ci n'a la main que sur celles des parties communes* », relate Virginie Wallut, qui précise que ces difficultés se vérifient pour tous les secteurs, et surtout dans le résidentiel. Sans une vision exhaustive de la consommation et performance énergétiques de leurs actifs, difficile pour les gérants de procéder aux meilleurs arbitrages. Pour ne pas rester dépendants des utilisateurs de leurs biens, ils doivent utiliser les informations à leur disposition. « *Les gérants savent bien traiter cette problématique*, temporeuse Véronique Donnadiou, déléguée générale de l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim). *Ils peuvent obtenir une estimation assez fine en développant des modèles*





de projection basés sur les relevés de consommation de l'ensemble de l'immeuble, ou en utilisant le DPE ». Elle concède toutefois que ces méthodes alternatives ne permettent pas d'obtenir des données aussi précises qu'un accès direct à ces informations.

Cahin-caha, les gérants immobiliers ont donc dû composer avec une réglementation de plus en plus pesante. La pression est montée d'un cran supplémentaire lorsque le marché s'est lancé dans la course au label ISR fin 2020.

### UN LABEL DE PLUS ?


À la manœuvre de la déclinaison du label ISR pour l'immobilier, on retrouve l'Aspim, l'Association française de gestion, et le cabinet PwC, aux côtés du ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. Leur objectif : définir des critères communs permettant d'encadrer les pratiques des acteurs du secteur et surtout d'accélérer la rénovation du parc existant. L'enjeu est de taille car le taux de renouvellement des actifs anciens était seulement de 1 % à l'époque selon l'Aspim. Partant de ce constat, le label se veut finalement le moins exclusif possible. Pour embarquer un maximum de sociétés de gestion dans cet élan vert, il n'est pas réservé aux fonds qui investissent dans les actifs les plus vertueux. Au contraire. « Le label est un instrument d'accompagnement de la transition écologique du secteur, explique Pierre Chabrol, sous-directeur du financement des entreprises et du marché financier à la direction générale du Trésor. Ce qui compte, c'est le plan d'amélioration des actifs du point de vue des critères ESG que les sociétés de gestion doivent présenter ». Les chiffres de l'Aspim témoignent d'un engouement progressif : à fin juillet 2021, 26 fonds immobiliers étaient déjà labellisés ISR, pour un total de capitalisation de 2,3 milliards d'euros. Au 30 juin 2021, les SCPI labellisées ISR représentaient 12 % de la capitalisation totale et ont capté 21 % de la collecte nette du deuxième trimestre. Sur les 22 OPCV grand public du marché, sept sont labellisés ISR, pour 64 % de l'actif net total.

Dans leur volonté de susciter l'adhésion autour de leur nouvel outil, les créateurs du label ont clairement fait le choix de la souplesse et de la flexibilité au détriment de la contrainte. Inutile de chercher des objectifs chiffrés dans le référentiel (sur les émissions de gaz à effet de serre des immeubles ou sur leur performance énergétique par exemple), il n'y en a pas. La principale contrainte des gérants en matière de reporting est la présentation annuelle d'un bilan de l'ensemble de leurs actifs sous gestion, répondant à huit critères – dont quatre au choix. « Ils doivent également noter leurs actifs en fonction d'une grille de critères qu'ils auront établie et présenter les plans d'améliorations qu'ils prévoient pour rélever de 20 points la note des biens en-dessous de la moyenne », ajoute Véronique Donnadieu.


Problème : à chaque société sa propre grille. Certaines peuvent retenir une centaine de critères quand d'autres se contentent d'une vingtaine (pour une moyenne de 55 selon l'Aspim). Alors que le label visait à unifier les pratiques pour pouvoir mieux comparer

les placements, cette hétérogénéité fait lever quelques sourcils. « Il faut des standards de marché car les sociétés de gestion ne mesurent pas toutes la même chose, ce qui complique la comparaison des produits pour les investisseurs particuliers », regrette Virginie Wallut qui reconnaît qu'harmoniser toutes les pratiques serait compliqué, au risque d'aboutir à une matrice inutilisable. « Toutes les manières d'analyser sont différentes. Il faut s'entendre sur ce que l'on met dans 'ESG' et ce pour chaque segment, sinon on n'y comprendra plus rien », ajoute-t-elle.

Comme pour son équivalent des OPCVM, le label ISR immobilier est octroyé pour une durée de trois ans. À la fin de cette période, il peut être retiré, mais quid des gérants qui ne respectent pas leurs engagements ? On peut craindre qu'ils continuent à utiliser le label comme argument commercial alors même qu'ils ne déploient aucune ressource pour atteindre leurs objectifs affichés. À l'Aspim on reconnaît ne pas avoir prévu cette situation dans les textes, mais en théorie rien n'empêche de retirer le label avant la fin des trois ans. « Il est tellement engageant pour les parties prenantes que le risque de greenwashing est faible, assure Véronique Donnadieu. Les distributeurs peuvent se reposer sur la garantie de l'Etat qui contribue à la fiabilité de ce label ». Du côté des conseillers, l'enthousiasme est certes présent mais semble encore modéré. « Bien que très jeune, le label encadre les pratiques et rassure les clients qui s'informent davantage et deviennent de plus en plus exigeants, explique Julien Wargny, président du cabinet de gestion de patrimoine Fennas. L'immobilier était tellement en retard en matière d'ISR que le label ne pouvait pas imposer de critères chiffrés dès sa première version ».

C'est donc en vert que l'immobilier fait sa rentrée en ce mois de septembre. Sous la pression d'une pandémie mondiale qui a mis les questions environnementales au centre de toutes les discussions, le gouvernement a décidé d'accélérer la transition écologique du secteur. Après plusieurs années de bonnes intentions et d'empilement de textes, la loi Climat doit donner une nouvelle impulsion à une dynamique qui prend son temps. Les placements immobiliers responsables ont enfin droit à la visibilité et crédibilité auxquels leurs gérants aspiraient depuis longtemps. D'autant que leurs sous-jacents sont déjà soumis à de lourdes contraintes réglementaires qui rend les actifs les plus récents très respectueux de l'environnement. De tous les côtés, l'immobilier vert trouve un nouvel élan. Il était temps. 

GAËTAN PIERRET

+ email : [gpierrret@agefi.fr](mailto:gpierrret@agefi.fr)  
 @GaetanPierret

(1) Source : registre national des copropriétés. Statut de la copropriété définie par la loi n°66-567 du 10 juillet 1955 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

(2) L'Union des Syndicats de l'Immobilier et l'Union nationale des propriétaires immobiliers

(3) Rapport pour une réhabilitation énergétique massive, simple et inclusive des logements privés, mars 2021

(4) Etude Ipsos pour le Ministère de la transition écologique, « L'opinion des usagers sur le dispositif MaPrimeRénov' », mai 2021. Enquête menée auprès de 13.590 personnes ayant eu recours à MaPrimeRénov'.

(5) Démarche ESG des gérants immobiliers, décembre 2017, ODI et PwC

**26**  
Fonds immobiliers  
labellisés ISR\*

**23**  
MILLIARDS  
D'EUROS  
De capitalisation\*

**12 %**  
Des SCPI labellisées

**64 %**  
De l'actif des OPCV  
labellisés

\* Juillet 2021,  
les autres données  
sont à fin juin 2021  
(Source : Aspim)



# **ACTIONS REGIONALES**



## immobilier Lyon : vers des loyers encadrés pour contrer la flambée des prix

Visuel indisponible

Après Paris et Lille, c'est au tour de Bordeaux, Montpellier et Lyon de bénéficier du dispositif de loyers encadrés. La décision a été prise par le gouvernement ce vendredi car depuis quelques années les prix ont flambé dans le secteur privé.

A Lyon (Rhône), le prix des loyers a explosé en moyenne de 23%. Le président (EELV) de la Métropole, Bruno Bernard, avait demandé au gouvernement d'instaurer l'encadrement des loyers.

Une demande à laquelle le gouvernement a donc accédé et dont il se félicite car cela permettra, selon lui, de maîtriser le coût du logement.

«Le cœur de l'agglomération devient inaccessible aux classes moyennes ou aux classes populaires, et tout l'objectif est de permettre à tout le monde, ou en tout cas au plus grand nombre, d'avoir accès aussi au cœur de l'agglomération que sont Lyon et Villeurbanne», a-t-il déclaré à CNEWS.



Sur le même sujet [Immobilier](#) : 4 villes du Grand Paris où les prix flambent

Lyon reste une ville très attractive où la demande est très forte. Renaud Franchet, porte-parole de l'UNIS (Union des Syndicats de l'Immobilier) du Rhône gère près de 2.000 logements à la location. De son côté,



[Visualiser l'article](#)

il redoute que l'encadrement des loyers ne fasse fuir les investisseurs et entraîne une baisse de l'offre de logements dans le secteur privé.

«Si on lui dit : 'on vous bloque le loyer, on l'encadre et donc on ne fait plus jouer l'offre et la demande', les investisseurs peuvent avoir quelques craintes, voire se retirer. Donc effectivement il y aura des effets induits si c'est mal organisé, c'est une évidence», a déclaré ce professionnel de l'immobilier.

Ce dispositif devrait quoi qu'il en soit être expérimenté à Lyon et Villeurbanne dès le début de l'année prochaine pour une durée de trois ans.

Original Article



## Lyon : vers des loyers encadrés pour contrer la flambée des prix

Video: <https://www.cnews.fr/videos/france/2021-09-04/lyon-vers-des-loyers-encadres-pour-contrer-la-flambee-des-prix-1122626>

Après Paris et Lille, c'est au tour de Bordeaux, Montpellier et Lyon de bénéficier du dispositif de loyers encadrés. La décision a été prise par le gouvernement ce vendredi car depuis quelques années les prix ont flambé dans le secteur privé.

A Lyon (Rhône), le prix des loyers a explosé en moyenne de 23%. Le président (EELV) de la Métropole, Bruno Bernard, avait demandé au gouvernement d'instaurer l'encadrement des loyers.

Une demande à laquelle le gouvernement a donc accédé et dont il se félicite car cela permettra, selon lui, de maîtriser le coût du logement.

«Le cœur de l'agglomération devient inaccessible aux classes moyennes ou aux classes populaires, et tout l'objectif est de permettre à tout le monde, ou en tout cas au plus grand nombre, d'avoir accès aussi au cœur de l'agglomération que sont Lyon et Villeurbanne», a-t-il déclaré à CNEWS.

Lyon reste une ville très attractive où la demande est très forte. Renaud Franchet, porte-parole de l'UNIS (Union des Syndicats de l'Immobilier) du Rhône gère près de 2.000 logements à la location. De son côté, il redoute que l'encadrement des loyers ne fasse fuir les investisseurs et entraîne une baisse de l'offre de logements dans le secteur privé.

«Si on lui dit : 'on vous bloque le loyer, on l'encadre et donc on ne fait plus jouer l'offre et la demande', les investisseurs peuvent avoir quelques craintes, voire se retirer. Donc effectivement il y aura des effets induits si c'est mal organisé, c'est une évidence», a déclaré ce professionnel de l'immobilier.

Ce dispositif devrait quoi qu'il en soit être expérimenté à Lyon et Villeurbanne dès le début de l'année prochaine pour une durée de trois ans.

www.nouvellespublications.com

Pays : France

Dynamisme : 1



Page 1/1

[Visualiser l'article](#)

## Marseille : le salon de l'immobilier revient en octobre

Le salon immobilier Aix-Marseille Provence revient du 8 au 10 octobre au Parc Chanot. Cette 26e édition met l'accent sur les nouvelles envies en termes d'habitat.



D.R. - Le Salon de l' immobilier Aix-Marseille Provence se tiendra du 8 au 10 octobre 2021 au parc Chanot. L'année écoulée, marquée par plusieurs confinements, a fait évoluer les attentes en termes de logement. « *La crise sanitaire redessine en effet le monde de l'immobilier et les critères des Français* », reconnaissent GL Events et la **Caisse d'Épargne CEPAC**, les organisateurs du prochain Salon de l'immobilier Aix-Marseille Provence. Il se tiendra du 8 au 10 octobre au Parc Chanot. Gratuit, ce salon va rassembler une centaine d'exposants : de la banque au notaire, en passant par l'architecte, l'agent immobilier et le promoteur... L'objectif du Salon immobilier Aix Marseille Provence est de « *faciliter les démarches des porteurs de projets* ». Pour répondre aux questions des acheteurs, vendeurs, primo-accédants, acquéreurs de résidence secondaire ou de loisirs, les représentants des grandes institutions seront là : la FNAIM, l'UNIS, la FPI Provence et la Fédération du bâtiment.

Pour cette 26 e édition, « *l'accent est mis sur les nouvelles envies de chacun en termes d'habitat : disposer d'un extérieur, d'un espace suffisant pour que chaque membre de la famille puisse avoir son intimité, pouvoir transformer sa maison en espace de travail, avoir un cocon dans lequel se ressourcer, telles sont les tendances que l'année 2020 a mis en exergue avec la crise sanitaire. En 2021, les Français ont plus que jamais envie de changer d'air et par conséquent de cadre de vie, quitte à troquer leur vie citadine contre un dépaysement total à la campagne ou en province* », avancent les organisateurs.

Pour animer le salon, un plateau télé totalement relooké et un cycle de conférences « *permettront aux visiteurs de mieux appréhender toutes les dimensions de l'univers immobilier* ».



## GRAND BORDEAUX

# La rive droite, de plus en plus attractive

**Nombreux sont ceux qui s'installent de l'autre côté de la Garonne, dans un marché immobilier dynamique**

**Mickaël Bosredon**

**A** Bordeaux, l'immobilier a résisté à la crise sanitaire. « Il y a eu des rectifications sur de gros produits qui présentaient des prestations qui n'étaient pas à la hauteur de leur prix, mais, hormis cela, Bordeaux n'a pas baissé », assure Catherine Coutellier, dirigeante du groupe Oralia, et membre du bureau Unis (Union des syndicats de l'Immobilier). Une étude de SeLoger évoque un prix de vente moyen autour de 340 000 € à Bordeaux (317 000 € pour un appartement et 480 000 € pour une maison), en hausse de 1% par rapport au premier semestre 2020, et de 6% par rapport à 2019.

Catherine Coutellier dit observer « deux flux » en 2021, « vers la rive droite. » « On voit l'arrivée de néo-Bordelais, qui sont toujours séduits par le centre-ville, notamment Pey-Berland,

mais aussi par les nouveaux quartiers autour de la gare et rive droite, comme le Belvédère. Ces quartiers commencent à attirer, entre autres, des cadres qui peuvent faire des allers-retours à Paris et viennent habiter à Bordeaux deux ou trois jours.



De nouveaux quartiers attirent notamment les Parisiens en quête de bien-être. M. Bosredon / 20 Minutes

Le développement de Bordeaux va s'opérer sur la rive droite, avec toutefois un risque d'encombrement pour traverser la Garonne » prévient-elle. La livraison du pont Simone-Veil est attendue pour 2024.

Deuxième phénomène, observe Catherine Coutellier, « il y a un flux de Bordelais qui ont envie de quitter la ville et qui se dirigent aussi vers la rive droite, mais en deuxième couronne, avec pour conséquence une montée des prix à Latresne, Cénac, Camblanes-et-Meynac, Saint-Sulpice-et-Cameyrac... Il y a beaucoup

de demande pour des maisons avec espace vert et une vue. » La crise est « évidemment passée par là », analyse-t-elle, « mais pas seulement. » « Bordeaux pâtit aussi de problèmes d'embouteillage, et d'insécurité dans le centre-ville, ce qui est nouveau. Le cours Victor-Hugo et Saint-Michel perdent par exemple un peu de vitesse, à cause de certaines dérives. Mais je relativise quand même ce phénomène, car les nouveaux Bordelais disent qu'il fait bon vivre à Bordeaux et que, par rapport à d'autres agglomérations, l'insécurité y reste moindre. »

### Des projets en deuxième couronne

Directeur général de Human Immobilier, Benjamin Salah estime que « ce sont surtout la campagne, notamment la Dordogne, et les marchés de la résidence secondaire, comme le bassin d'Arcachon et le littoral, qui gagnent en vitalité ». Autour de Bordeaux, il voit aussi « de plus en plus de promoteurs sortir de la métropole pour lancer des programmes en deuxième couronne à Ambarès, Fargues, Martignas, Cestas, voire jusqu'à Créon. » Pour SeLoger, c'est la ville d'Eysines qui « tire son épingle du jeu », en ce moment. « Le quartier Vigean, notamment, attire les acheteurs parce qu'il est situé à huit minutes du centre-ville en tramway et qu'il se compose de nombreuses maisons traditionnelles, avec des façades en pierre. »



## Immobilier à Bordeaux : «Le développement va s'opérer sur la rive droite»



Comment le marché de l'immobilier à Bordeaux et en Gironde, réagit-il à la crise sanitaire ? Plutôt bien, analysent les professionnels, alors que certains s'attendaient à une correction des prix à la baisse en 2021.

« Il y a eu des rectifications sur de gros produits qui présentaient des prestations qui n'étaient pas à la hauteur de leur prix, mais hormis cela Bordeaux n'a pas baissé » assure Catherine Coutellier, dirigeante du groupe Oralia, et membre du bureau Unis (Union des syndicats de l'Immobilier). Une étude de Se Loger évoque un prix de vente moyen, à la fin du premier semestre, autour de 340.000 euros à Bordeaux (317.000 euros pour un appartement et 480.000 euros pour une maison), en hausse de 1 % par rapport au premier semestre 2020, et de 6 % par rapport à 2019.

« Des Bordelais qui ont envie de quitter la ville »

Catherine Coutellier dit observer « deux flux » en 2021, « vers la rive droite. » « On voit l'arrivée de néo-Bordelais, qui sont toujours séduits par le centre-ville, notamment Pey-Berland, mais aussi par les nouveaux quartiers autour de la gare et rive droite, comme le Belvédère. Ces quartiers commencent à attirer, entre autres, des cadres qui peuvent faire des allers-retours à Paris et viennent habiter à Bordeaux deux ou trois jours. Le développement de Bordeaux va s'opérer sur la rive droite, avec toutefois un risque d'encombrement pour traverser la Garonne » prévient-elle. La livraison du pont Simone-Veil est attendue pour 2024.

Deuxième phénomène, poursuit-elle, « il y a un flux de Bordelais qui ont envie de quitter la ville et qui se dirigent aussi vers la rive droite, mais en deuxième couronne, avec pour conséquence une montée des prix à Latresne, Cénac, Camblanes-et-Meynac, Saint-Sulpice-et-Cameyrac... Il y a beaucoup de demande pour des maisons avec espace vert et une vue. »

La crise est « évidemment passée par là » analyse Catherine Coutellier, « mais pas seulement. » « Bordeaux pâtit aussi de problèmes d'embouteillage, et d'insécurité dans le centre-ville, ce qui est nouveau. Le cours Victor-Hugo et Saint-Michel perdent par exemple un peu de vitesse, à cause de certaines dérives. Mais je relativise ce phénomène, et je pense que ce n'est qu'une parenthèse, car les nouveaux Bordelais disent qu'il fait bon vivre à Bordeaux et que par rapport à d'autres agglomérations l'insécurité y reste moindre. »

La Dordogne et le bassin d'Arcachon gagnent de la vitalité





[Visualiser l'article](#)

Directeur général de Human Immobilier (ex-La Bourse de l'immobilier), Benjamin Salah note pour sa part « un regain d'attractivité pour la province au détriment de Paris – un marché en légère baisse pour la première fois depuis des années – même si les Parisiens étaient déjà attirés par Bordeaux depuis des années. » Pour lui, « ce sont surtout la campagne, notamment la Dordogne, et les marchés de la résidence secondaire, comme le bassin d'Arcachon et le littoral, qui gagnent de la vitalité » en raison de la crise.

Autour de Bordeaux, il voit « de plus en plus de promoteurs sortir de la métropole pour lancer des programmes en deuxième couronne à Ambarès, Fargues, Martignas, Cestas, voire jusqu'à Créon. » Pour Se Loger, c'est la ville d'Eysines dans la métropole de Bordeaux qui « tire son épingle du jeu » en ce moment. « Situé dans la banlieue bordelaise, le quartier Vigean notamment attire les acheteurs parce qu'il est situé à 8 minutes du centre-ville en tramway et qu'il se compose de nombreuses maisons traditionnelles, avec des façades en pierre. »

D'une manière générale, « le marché de l'immobilier en France se porte très bien avec une hausse globale de 8 %, ce qui est gigantesque » analyse encore Benjamin Salah. « Cela ne nous ravit pas, assure-t-il, car il faut bien comprendre que la demande reste stable, tandis que l'offre diminue. Les stocks de logement à la vente ont été divisés par trois en dix ans. Les gens gardent de plus en plus leur immobilier, convaincus que c'est l'actif qui ne baissera pas, alors qu'il y aura forcément des corrections à la baisse à un moment donné, comme on l'a connu en 2008. »