



REVUE DE PRESSE UNIS



SOMMAIRE

COPROPRIETE

www.lemonde.fr (9 octobre 2020)	Copropriété : six armes pour reprendre le pouvoir face au syndic	4
pressfrom.info (9 octobre 2020)	Copropriété : six armes pour reprendre le pouvoir face au syndic	7
www.msn.com (9 octobre 2020)	Copropriété : six armes pour reprendre le pouvoir face au syndic	11

CP COMMUN UNIS FNAIM PLURIENCE

www.batiweb.com (12 octobre 2020)	Copropriétés : 1,3 million de ménages en précarité énergétique	15
BATIWEB (13 octobre 2020)	Copropriétés : 1,3 million de ménages en précarité énergétique	18

LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION

www.immomatin.com (13 octobre 2020)	Accès au logement : obligation de formation des agents immobiliers à la non-discrimination	22
-------------------------------------	--	----

ENCADREMENT DES LOYERS

lyonpresquile.com (13 octobre 2020)	Un partenaire indispensable	25
-------------------------------------	-----------------------------	----

ACTIONS REGIONALES

www.lyonpoleimmo.com (9 octobre 2020)	L'UNIS souhaite un observatoire des charges de copropriété	28
www.lecourrierdesentreprises.fr (11 octobre 2020)	Lancement d'une nouvelle formation en immobilier en partenariat CCI Formation-Fnaim Auvergne : Gestionnaire locatif	30
www.lyon-entreprises.com (12 octobre 2020)	Pour les professionnels, l'encadrement des loyers à Lyon ne servira à rien, il risque même d'avoir l'effet contraire...	32
LA MONTAGNE (13 octobre 2020)	FORMATION - Gestionnaire locatif	34
LA TRIBUNE DE LYON (Du 15 au 21 octobre 2020)	La Métropole s'attaque à l'encadrement des loyers	35



COPROPRIETE



Copropriété : six armes pour reprendre le pouvoir face au syndic

Les relations entre les syndics et les copropriétés sont parfois difficiles. Mais de nouveaux outils sont à la disposition des copropriétaires pour faire prévaloir leur point de vue.

Ces derniers mois, le droit de la copropriété a connu des évolutions réglementaires très importantes avec l'ordonnance du 30 octobre 2019 et son décret d'application n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

Ces textes vont tous dans le même sens : un rééquilibrage du pouvoir entre le syndic et les copropriétaires. « *L'évolution est favorable aux copropriétaires qui peuvent intervenir plus facilement. Il faut s'en saisir* », confirme Emile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété (ARC).

Mandaté lors de l'assemblée générale des copropriétaires pour gérer l'immeuble, le syndic dispose de pouvoirs importants pour engager des dépenses au nom de l'immeuble, appeler les fonds et il peut, parfois, prendre des décisions sans consulter les copropriétaires. Dans certains cas, il ne fait pas son travail, laisse les copropriétés à l'abandon et ces dernières voient leurs problèmes s'aggraver. Voici six armes permettant d'agir en cas de difficulté.

Engager une action contre un syndic qui ne fait rien

En cas d'inaction du syndic en place ou éventuellement de faute grave, le président du conseil syndical peut engager une action judiciaire à son encontre pour demander réparation du préjudice, selon les nouveaux alinéas de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 qui régit les copropriétés.

Auparavant, il fallait d'abord voter le changement de syndic et demander à son remplaçant d'attaquer son confrère, ce qui était rarement entrepris. Pour que le président du conseil syndical puisse agir, l'assemblée générale doit d'abord lui donner un mandat, et les frais de procédure sont à la charge de l'immeuble. La résolution votée en assemblée pourra également prévoir un délai permettant de régler le litige à l'amiable avant d'engager une procédure judiciaire.

Utiliser l'Extranet pour récupérer les documents importants

Fini les multiples coups de fil pour récupérer le règlement de copropriété, les procès-verbaux des assemblées générales, les contrats de l'immeuble ou les diagnostics techniques des parties communes.

Depuis juillet 2020, à la suite d'un décret du 29 mai 2019, le syndic doit mettre en ligne, sur un site appelé Extranet, une série de documents obligatoires pour que les copropriétaires puissent les consulter facilement. Les relevés de banque ou la liste des copropriétaires sont, quant à eux, consultables seulement par le conseil syndical, c'est-à-dire les copropriétaires élus par l'assemblée générale de copropriété pour les représenter.

Enfin, chaque copropriétaire dispose d'un espace sécurisé qui permet de vérifier les avis d'appel de fonds qui lui ont été envoyés ces trois dernières années.

Appliquer la pénalité en cas de retard dans le transfert des documents

Si le syndic n'a pas mis les documents obligatoires sur l'Extranet ou que ces derniers ne font pas partie des éléments consultables mais que le conseil syndical en a besoin dans sa mission d'assistance et de contrôle au syndic, il peut appliquer une pénalité de 15 euros par jour de retard. Cette somme vient en déduction



[Visualiser l'article](#)

des honoraires versés au syndic pour sa gestion. Le conseil syndical peut, en effet, demander à prendre connaissance de tout document, correspondance ou registre se rapportant à l'administration de la copropriété.

Le syndic dispose d'un mois pour transmettre les pièces selon le décret n° 2019-503 du 23 mai 2019. Au-delà de ce délai, le conseil syndical peut déduire les 15 euros par jour des honoraires de gestion courante. Attention de vérifier dans les comptes que cette mesure a bien été prise en compte.

Faire convoquer une assemblée générale en cas de besoin

Lorsqu'un copropriétaire réalise des travaux qui modifient l'aspect extérieur de l'immeuble ou qui nécessitent de supprimer un mur porteur, il doit obtenir au préalable l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires. Reste que celle-ci a lieu une fois par an et il peut être important d'en convoquer une plus rapidement.

Jusqu'à présent, seul le président du conseil syndical ou un copropriétaire qui réussissait à rassembler 25 % des voix de l'immeuble pouvait demander une convocation. Désormais, un nouvel article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965 indique que tout copropriétaire peut convoquer une AG. Mais il doit le faire à ses frais, car une assemblée générale extraordinaire est payante contrairement à l'assemblée générale annuelle.

A la rémunération du syndic, il faut également ajouter le coût d'envoi de la convocation. Afin de limiter les coûts, il est possible que plusieurs copropriétaires se regroupent s'ils ont besoin d'une assemblée. Le syndic informe le copropriétaire des frais liés à l'assemblée et il convoque l'assemblée générale dans les quarante-cinq jours qui suivent le paiement de ces frais.

Cette mesure comporte cependant des limites : l'assemblée générale ne peut concerner que les droits et obligations du ou des copropriétaires concernés. Le copropriétaire doit demander une assemblée générale par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic et indiquer les points mis à l'ordre du jour.

Voter en assemblée coûte que coûte même par correspondance

S'exprimer en assemblée sur les résolutions présentées que ce soit pour des travaux, pour un changement de syndic ou toute autre décision est important. Si on ne peut pas se déplacer, il est désormais possible de voter par correspondance.

Un arrêté paru le 2 juillet 2020 fixe le formulaire nécessaire pour le vote. Pour chaque résolution, il faut cocher au choix la colonne « pour », « contre » ou « abstention ». Le formulaire doit être réceptionné par courrier au moins trois jours avant la réunion et il peut aussi être transmis par courriel. Dans ce cas, il est considéré comme réceptionné à la date d'envoi.

Certes, il ne sera pas possible de participer au débat qui apporte souvent des informations précieuses sur l'immeuble et cela ne remplacera donc pas la présence physique mais cela permet de donner son avis. « *Il est également possible de participer à l'assemblée générale à distance par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique et, même si nous devons poursuivre la digitalisation du secteur, les syndicats ont fait beaucoup de progrès pour tenir des assemblées générales à distance* », estime Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier (**UNIS**).

Faire appliquer le plafond de l'état daté

Lorsqu'un propriétaire vend son appartement, il doit fournir au notaire un récapitulatif de l'ensemble des charges liées au lot de copropriété. Cet état daté détaille les charges dues par le vendeur au syndic, celles



[Visualiser l'article](#)

à la charge de l'acquéreur et les avances déjà versées. Ce document est fourni par le syndic, qui le facture au propriétaire vendeur.

Les associations de défense des consommateurs avaient dénoncé des montants de facturation très élevés, parfois de 600 euros pour un travail d'une demi-heure, pour un syndic.

Désormais, depuis le 1^{er} juin 2020, à la suite du décret du 23 février 2020, le montant de l'état daté peut être au maximum de 380 euros TTC. Vérifiez bien que ce tarif vous est appliqué même si votre contrat de syndic donne un autre chiffre. Attention de ne pas payer de pré-état daté parfois facturé par les syndics alors que ce dernier n'a pas d'existence légale.

Imposer des travaux d'accessibilité

Si vous avez besoin d'une rampe à l'entrée de l'immeuble pour un fauteuil roulant ou de tout autre équipement lié au handicap dans les parties communes, il sera plus facile d'obtenir gain de cause à partir du 31 décembre 2020.

Le copropriétaire devra envoyer en recommandé au syndic une demande d'inscription de la résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale avec un descriptif détaillé des travaux envisagés. Et l'accord de l'assemblée sera considéré comme acquis automatiquement sauf si elle s'oppose catégoriquement aux travaux.

Sans opposition, le copropriétaire attendra les deux mois liés à l'expiration du délai de contestation de l'AG et pourra démarrer les travaux. Ces derniers seront aux frais du copropriétaire concerné, même si rien n'empêche une copropriété de les prendre en charge si elle le souhaite.



Copropriété : six armes pour reprendre le pouvoir face au syndic

Les relations entre les syndicats et les copropriétés sont parfois difficiles. Mais de nouveaux outils sont à la disposition des copropriétaires pour faire prévaloir leur point de vue.

Ces derniers mois, le droit de la copropriété a connu des évolutions réglementaires très importantes avec l'ordonnance du 30 octobre 2019 et son décret d'application n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

Ces textes vont tous dans le même sens : un rééquilibrage du pouvoir entre le syndic et les copropriétaires. « L'évolution est favorable aux copropriétaires qui peuvent intervenir plus facilement. Il faut s'en saisir », confirme Emile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété (ARC).

Mandaté lors de l'assemblée générale des copropriétaires pour gérer l'immeuble, le syndic dispose de pouvoirs importants pour engager des dépenses au nom de l'immeuble, appeler les fonds et il peut, parfois, prendre des décisions sans consulter les copropriétaires. Dans certains cas, il ne fait pas son travail, laisse les copropriétés à l'abandon et ces dernières voient leurs problèmes s'aggraver. Voici six armes permettant d'agir en cas de difficulté.

Engager une action contre un syndic qui ne fait rien

En cas d'inaction du syndic en place ou éventuellement de faute grave, le président du conseil syndical peut engager une action judiciaire à son encontre pour demander réparation du préjudice, selon les nouveaux alinéas de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 qui régit les copropriétés.

Marché immobilier : comment le neuf cherche à se réinventer

Auparavant, il fallait d'abord voter le changement de syndic et demander à son remplaçant d'attaquer son confrère, ce qui était rarement entrepris. Pour que le président du conseil syndical puisse agir, l'assemblée générale doit d'abord lui donner un mandat, et les frais de procédure sont à la charge de l'immeuble. La résolution votée en assemblée pourra également prévoir un délai permettant de régler le litige à l'amiable avant d'engager une procédure judiciaire.

Utiliser l'Extranet pour récupérer les documents importants

Fini les multiples coups de fil pour récupérer le règlement de copropriété, les procès-verbaux des assemblées générales, les contrats de l'immeuble ou les diagnostics techniques des parties communes.

Depuis juillet 2020, à la suite d'un décret du 29 mai 2019, le syndic doit mettre en ligne, sur un site appelé Extranet, une série de documents obligatoires pour que les copropriétaires puissent les consulter facilement. Les relevés de banque ou la liste des copropriétaires sont, quant à eux, consultables seulement par le conseil syndical, c'est-à-dire les copropriétaires élus par l'assemblée générale de copropriété pour les représenter.



Enfin, chaque copropriétaire dispose d'un espace sécurisé qui permet de vérifier les avis d'appel de fonds qui lui ont été envoyés ces trois dernières années.

Appliquer la pénalité en cas de retard dans le transfert des documents

Si le syndic n'a pas mis les documents obligatoires sur l'Extranet ou que ces derniers ne font pas partie des éléments consultables mais que le conseil syndical en a besoin dans sa mission d'assistance et de contrôle au syndic, il peut appliquer une pénalité de 15 euros par jour de retard. Cette somme vient en déduction des honoraires versés au syndic pour sa gestion. Le conseil syndical peut, en effet, demander à prendre connaissance de tout document, correspondance ou registre se rapportant à l'administration de la copropriété.

Pourquoi le nombre de logements à louer augmente dans les grandes villes

Le syndic dispose d'un mois pour transmettre les pièces selon le décret n° 2019-503 du 23 mai 2019. Au-delà de ce délai, le conseil syndical peut déduire les 15 euros par jour des honoraires de gestion courante. Attention de vérifier dans les comptes que cette mesure a bien été prise en compte.

Faire convoquer une assemblée générale en cas de besoin

Lorsqu'un copropriétaire réalise des travaux qui modifient l'aspect extérieur de l'immeuble ou qui nécessitent de supprimer un mur porteur, il doit obtenir au préalable l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires. Reste que celle-ci a lieu une fois par an et il peut être important d'en convoquer une plus rapidement.

Jusqu'à présent, seul le président du conseil syndical ou un copropriétaire qui réussissait à rassembler 25 % des voix de l'immeuble pouvait demander une convocation. Désormais, un nouvel article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965 indique que tout copropriétaire peut convoquer une AG. Mais il doit le faire à ses frais, car une assemblée générale extraordinaire est payante contrairement à l'assemblée générale annuelle.

Savoir exactement combien vos voisins ont vendu leur maison, c'est (en principe) possible

A la rémunération du syndic, il faut également ajouter le coût d'envoi de la convocation. Afin de limiter les coûts, il est possible que plusieurs copropriétaires se regroupent s'ils ont besoin d'une assemblée. Le syndic informe le copropriétaire des frais liés à l'assemblée et il convoque l'assemblée générale dans les quarante-cinq jours qui suivent le paiement de ces frais.

Cette mesure comporte cependant des limites : l'assemblée générale ne peut concerner que les droits et obligations du ou des copropriétaires concernés. Le copropriétaire doit demander une assemblée générale par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic et indiquer les points mis à l'ordre du jour.

Voter en assemblée coûte que coûte même par correspondance



[Visualiser l'article](#)

S'exprimer en assemblée sur les résolutions présentées que ce soit pour des travaux, pour un changement de syndic ou toute autre décision est important. Si on ne peut pas se déplacer, il est désormais possible de voter par correspondance.

Un arrêté paru le 2 juillet 2020 fixe le formulaire nécessaire pour le vote. Pour chaque résolution, il faut cocher au choix la colonne « pour », « contre » ou « abstention ». Le formulaire doit être réceptionné par courrier au moins trois jours avant la réunion et il peut aussi être transmis par courriel. Dans ce cas, il est considéré comme réceptionné à la date d'envoi.

Certes, il ne sera pas possible de participer au débat qui apporte souvent des informations précieuses sur l'immeuble et cela ne remplacera donc pas la présence physique mais cela permet de donner son avis. « Il est également possible de participer à l'assemblée générale à distance par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique et, même si nous devons poursuivre la digitalisation du secteur, les syndics ont fait beaucoup de progrès pour tenir des assemblées générales à distance », estime Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS).

Faire appliquer le plafond de l'état daté

Lorsqu'un propriétaire vend son appartement, il doit fournir au notaire un récapitulatif de l'ensemble des charges liées au lot de copropriété. Cet état daté détaille les charges dues par le vendeur au syndic, celles à la charge de l'acquéreur et les avances déjà versées. Ce document est fourni par le syndic, qui le facture au propriétaire vendeur.

Les associations de défense des consommateurs avaient dénoncé des montants de facturation très élevés, parfois de 600 euros pour un travail d'une demi-heure, pour un syndic.

Désormais, depuis le 1er juin 2020, à la suite du décret du 23 février 2020, le montant de l'état daté peut être au maximum de 380 euros TTC. Vérifiez bien que ce tarif vous est appliqué même si votre contrat de syndic donne un autre chiffre. Attention de ne pas payer de pré-état daté parfois facturé par les syndicats alors que ce dernier n'a pas d'existence légale.

Imposer des travaux d'accessibilité

Si vous avez besoin d'une rampe à l'entrée de l'immeuble pour un fauteuil roulant ou de tout autre équipement lié au handicap dans les parties communes, il sera plus facile d'obtenir gain de cause à partir du 31 décembre 2020.

Après la vague d'achats immobiliers post-confinement, place à l'incertitude

Le copropriétaire devra envoyer en recommandé au syndic une demande d'inscription de la résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale avec un descriptif détaillé des travaux envisagés. Et l'accord de l'assemblée sera considéré comme acquis automatiquement sauf si elle s'oppose catégoriquement aux travaux.

Sans opposition, le copropriétaire attendra les deux mois liés à l'expiration du délai de contestation de l'AG et pourra démarrer les travaux. Ces derniers seront aux frais du copropriétaire concerné, même si rien n'empêche une copropriété de les prendre en charge si elle le souhaite.

pressfrom.info
Pays : États-Unis
Dynamisme : 1135



[Visualiser l'article](#)

Copropriété : six armes pour reprendre le pouvoir face au syndic

Les relations entre les syndicats et les copropriétés sont parfois difficiles. Mais de nouveaux outils sont à la disposition des copropriétaires pour faire prévaloir leur point de vue.

Ces derniers mois, le droit de la copropriété a connu des évolutions réglementaires très importantes avec l'ordonnance du 30 octobre 2019 et son décret d'application n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

Ces textes vont tous dans le même sens : un rééquilibrage du pouvoir entre le syndic et les copropriétaires. « L'évolution est favorable aux copropriétaires qui peuvent intervenir plus facilement. Il faut s'en saisir », confirme Emile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété (ARC).

Mandaté lors de l'assemblée générale des copropriétaires pour gérer l'immeuble, le syndic dispose de pouvoirs importants pour engager des dépenses au nom de l'immeuble, appeler les fonds et il peut, parfois, prendre des décisions sans consulter les copropriétaires. Dans certains cas, il ne fait pas son travail, laisse les copropriétés à l'abandon et ces dernières voient leurs problèmes s'aggraver. Voici six armes permettant d'agir en cas de difficulté.

Engager une action contre un syndic qui ne fait rien

En cas d'inaction du syndic en place ou éventuellement de faute grave, le président du conseil syndical peut engager une action judiciaire à son encontre pour demander réparation du préjudice, selon les nouveaux alinéas de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 qui régit les copropriétés.

Auparavant, il fallait d'abord voter le changement de syndic et demander à son remplaçant d'attaquer son confrère, ce qui était rarement entrepris. Pour que le président du conseil syndical puisse agir, l'assemblée générale doit d'abord lui donner un mandat, et les frais de procédure sont à la charge de l'immeuble. La résolution votée en assemblée pourra également prévoir un délai permettant de régler le litige à l'amiable avant d'engager une procédure judiciaire.

Utiliser l'Extranet pour récupérer les documents importants

Fini les multiples coups de fil pour récupérer le règlement de copropriété, les procès-verbaux des assemblées générales, les contrats de l'immeuble ou les diagnostics techniques des parties communes.

Depuis juillet 2020, à la suite d'un décret du 29 mai 2019, le syndic doit mettre en ligne, sur un site appelé Extranet, une série de documents obligatoires pour que les copropriétaires puissent les consulter facilement. Les relevés de banque ou la liste des copropriétaires sont, quant à eux, consultables seulement par le conseil syndical, c'est-à-dire les copropriétaires élus par l'assemblée générale de copropriété pour les représenter.

Enfin, chaque copropriétaire dispose d'un espace sécurisé qui permet de vérifier les avis d'appel de fonds qui lui ont été envoyés ces trois dernières années.

Appliquer la pénalité en cas de retard dans le transfert des documents

Si le syndic n'a pas mis les documents obligatoires sur l'Extranet ou que ces derniers ne font pas partie des éléments consultables mais que le conseil syndical en a besoin dans sa mission d'assistance et de contrôle au syndic, il peut appliquer une pénalité de 15 euros par jour de retard. Cette somme vient en déduction



[Visualiser l'article](#)

des honoraires versés au syndic pour sa gestion. Le conseil syndical peut, en effet, demander à prendre connaissance de tout document, correspondance ou registre se rapportant à l'administration de la copropriété.

Le syndic dispose d'un mois pour transmettre les pièces selon le décret n° 2019-503 du 23 mai 2019. Au-delà de ce délai, le conseil syndical peut déduire les 15 euros par jour des honoraires de gestion courante. Attention de vérifier dans les comptes que cette mesure a bien été prise en compte.

Faire convoquer une assemblée générale en cas de besoin

Lorsqu'un copropriétaire réalise des travaux qui modifient l'aspect extérieur de l'immeuble ou qui nécessitent de supprimer un mur porteur, il doit obtenir au préalable l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires. Reste que celle-ci a lieu une fois par an et il peut être important d'en convoquer une plus rapidement.

Jusqu'à présent, seul le président du conseil syndical ou un copropriétaire qui réussissait à rassembler 25 % des voix de l'immeuble pouvait demander une convocation. Désormais, un nouvel article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965 indique que tout copropriétaire peut convoquer une AG. Mais il doit le faire à ses frais, car une assemblée générale extraordinaire est payante contrairement à l'assemblée générale annuelle.

A la rémunération du syndic, il faut également ajouter le coût d'envoi de la convocation. Afin de limiter les coûts, il est possible que plusieurs copropriétaires se regroupent s'ils ont besoin d'une assemblée. Le syndic informe le copropriétaire des frais liés à l'assemblée et il convoque l'assemblée générale dans les quarante-cinq jours qui suivent le paiement de ces frais.

Cette mesure comporte cependant des limites : l'assemblée générale ne peut concerner que les droits et obligations du ou des copropriétaires concernés. Le copropriétaire doit demander une assemblée générale par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic et indiquer les points mis à l'ordre du jour.

Voter en assemblée coûte que coûte même par correspondance

S'exprimer en assemblée sur les résolutions présentées que ce soit pour des travaux, pour un changement de syndic ou toute autre décision est important. Si on ne peut pas se déplacer, il est désormais possible de voter par correspondance.

Un arrêté paru le 2 juillet 2020 fixe le formulaire nécessaire pour le vote. Pour chaque résolution, il faut cocher au choix la colonne « pour », « contre » ou « abstention ». Le formulaire doit être réceptionné par courrier au moins trois jours avant la réunion et il peut aussi être transmis par courriel. Dans ce cas, il est considéré comme réceptionné à la date d'envoi.

Certes, il ne sera pas possible de participer au débat qui apporte souvent des informations précieuses sur l'immeuble et cela ne remplacera donc pas la présence physique mais cela permet de donner son avis. « Il est également possible de participer à l'assemblée générale à distance par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique et, même si nous devons poursuivre la digitalisation du secteur, les syndicats ont fait beaucoup de progrès pour tenir des assemblées générales à distance », estime Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS).

Faire appliquer le plafond de l'état daté



[Visualiser l'article](#)

Lorsqu'un propriétaire vend son appartement, il doit fournir au notaire un récapitulatif de l'ensemble des charges liées au lot de copropriété. Cet état daté détaille les charges dues par le vendeur au syndic, celles à la charge de l'acquéreur et les avances déjà versées. Ce document est fourni par le syndic, qui le facture au propriétaire vendeur.

Les associations de défense des consommateurs avaient dénoncé des montants de facturation très élevés, parfois de 600 euros pour un travail d'une demi-heure, pour un syndic.

Désormais, depuis le 1er juin 2020, à la suite du décret du 23 février 2020, le montant de l'état daté peut être au maximum de 380 euros TTC. Vérifiez bien que ce tarif vous est appliqué même si votre contrat de syndic donne un autre chiffre. Attention de ne pas payer de pré-état daté parfois facturé par les syndicats alors que ce dernier n'a pas d'existence légale.

Imposer des travaux d'accessibilité

Si vous avez besoin d'une rampe à l'entrée de l'immeuble pour un fauteuil roulant ou de tout autre équipement lié au handicap dans les parties communes, il sera plus facile d'obtenir gain de cause à partir du 31 décembre 2020.

Le copropriétaire devra envoyer en recommandé au syndic une demande d'inscription de la résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale avec un descriptif détaillé des travaux envisagés. Et l'accord de l'assemblée sera considéré comme acquis automatiquement sauf si elle s'oppose catégoriquement aux travaux.

Sans opposition, le copropriétaire attendra les deux mois liés à l'expiration du délai de contestation de l'AG et pourra démarrer les travaux. Ces derniers seront aux frais du copropriétaire concerné, même si rien n'empêche une copropriété de les prendre en charge si elle le souhaite.



CP COMMUN UNIS FNAIM PLURIENCE

Copropriétés : 1,3 million de ménages en précarité énergétique



Alors que les mesures se succèdent pour venir en aide aux copropriétés « dégradées » et « fragiles », l'ONPE dévoile les résultats d'une enquête menée en 2019 sur le thème de la précarité énergétique. Dans son étude, l'Observatoire prend uniquement en compte les données concernant les résidences principales, soit 7,2 millions de logements. Il identifie 1,3 million de ménages en précarité énergétique. Qui sont-ils ? L'ONPE répond.

Selon les chiffres de l'INSEE, on compte 9,7 millions de logements en copropriétés, soit 28,1% du parc métropolitain. La quasi-totalité des logements sont des appartements (94,3%) et 47% sont occupés par leurs propriétaires à titre de résidence principale.

La grande majorité des copropriétés sont de taille « assez réduite » : 54% des copropriétés dans le collectif comptent 5 logements ou moins, contre 90,8% dans l'individuel. Près des deux tiers des copropriétés dans

[Visualiser l'article](#)

le collectif ont au moins un appartement datant d'avant 1970, une part qui dépasse à peine les 50% dans l'individuel.

Sur le terrain, des acteurs engagés

Dans le cadre des récentes mesures en faveur du logement, les copropriétés ont reçu une attention particulière. En effet, 15% des immeubles sont touchés par des difficultés plus ou moins importantes. Pour venir en aide à ces copropriétés « très dégradées » ou « dégradées », le ministère du logement a lancé, fin 2018, le plan Initiative Copropriétés . A cette occasion, 684 ensembles, soit près de 56 000 logements, avaient été identifiées. A ce jour, près de la moitié ont fait l'objet de travaux de rénovation - restructuration.

Sur le terrain, les acteurs de l'immobilier et de la construction se sont également mobilisés, à l'instar de Procvivis qui avait formulé, en 2019, des propositions pour stopper la dégradation des copropriétés. Plus récemment, la Fnaim, l'Unis et Plurience ont annoncé entreprendre une vaste campagne de rénovation. Les organisations devraient lancer 50 000 chantiers ces trois prochaines années. Rappelons que la Fnaim s'était déjà engagée en faveur de la réhabilitation des copropriétés via les « Copros Vertes » , un mouvement national d'information et de formation. Dans le même esprit de coaching et de formation, on peut également citer La Copro des Possibles ou encore le MOOC « Réno-Copro » développé par l'ALEC Lyon, l'ASDER et l'Ile-de-France.

Des rénovations ciblées

Pour accélérer le mouvement, le Gouvernement a annoncé, dans le cadre de « France Relance », l'extension de l'aide MaPrimeRénov' aux propriétaires bailleurs et aux copropriétaires dès le 1er janvier 2021. Sont éligibles les copropriétés composées d'au moins 75% de lots d'habitation principale. Quant aux travaux, ils doivent permettre un gain énergétique d'au minimum 35%.

Les mesures doivent ainsi rendre les copropriétés plus performantes mais aussi plus confortables pour leurs occupants. Une étude de l'Observatoire National de la Précarité Energétique fait le point sur les caractéristiques des copropriétés en France. Pour cette enquête, l'ONPE s'est uniquement basé sur les résidences principales, soit 7,2 millions de logements. Sont donc exclus, les logements situés dans les territoires d'Outre-mer, les résidences secondaires, et les logements occupés par les étudiants et apprentis.

Selon l'indicateur « Enveloppe », 1,3 million de ménages sont en précarité énergétique : 78% sont locataires et 22% sont propriétaires. Quelles sont leurs caractéristiques ?



[Visualiser l'article](#)

Leurs faibles ressources financières, « trois fois plus basses que la moyenne des occupants des copropriétés », à savoir 12 942 €/an contre 37 035 €/an.

Les dépenses énergétiques moyennes par m2 qui sont plus importantes, 23 €/m2 contre 19 €/m2.

La localisation : les ménages précaires énergétiques vivent majoritairement dans les unités urbaines de moins de 200 000 habitants, et dans les zones « Nord-Est » et « Littoral méditerranéen ».

Le nombre de logements dans l'immeuble : plus de 60% des ménages concernés habitent un immeuble de moins de 10 logements.

Dans son étude, l'ONPE donne la parole à divers spécialistes. Johanna Less, sociologue, explique : « *Dans le parc privé, le taux d'effort du logement et le taux d'effort énergétique sont beaucoup plus importants que dans le parc social, du fait de loyers plus élevés et de la dégradation des logements, le parc privé étant en moyenne de moins bonne qualité* ».

Sylvaine Le Garrec, elle aussi sociologue, ajoute : « *La précarité énergétique dans le collectif privé ne se définit pas seule, d'autres problématiques se greffent : le défaut d'entretien des parties communes, de paiement des fournisseurs, la précarité se superpose aussi à l'état des logements* ». L'enjeu est ainsi de « *caractériser de manière plus globale la précarité face à l'ensemble des charges de copropriétés* ».

23% des ménages déclarent avoir eu des difficultés à payer le loyer ou les charges au cours des 24 mois précédant l'enquête. Les impayés de loyers ou de charges sont d'ailleurs 2 à 3 fois plus élevés chez les ménages précaires énergétiques.

Toujours selon le critère « enveloppe », 38% déclarent avoir eu froid en hiver. Parmi les raisons citées, une mauvaise isolation du logement (21%), une installation de chauffage insuffisante (15%) ou encore une limitation du chauffage en raison de son coût (12%). Pour lutter contre le froid, 30% des ménages disent avoir eu recours à « une double épaisseur de vêtements » et 11% avoir investi dans un chauffage d'appoint.

Pour lutter efficacement contre les passoires thermiques dans les copropriétés, l'ONPE souligne l'importance de mobiliser l'ensemble des parties prenantes pour que les travaux puissent être réalisés, notamment lorsqu'il s'agit de travaux « *lourds* » et « *coûteux* » : le syndic de copropriété et son gestionnaire, les associations et bureaux d'études, ainsi que l'Etat/départements/collectivités.

Photo de une : ©Adobe Stock

Redacteur



Copropriétés : 1,3 million de ménages en précarité énergétique

Vie des sociétés | 12.10.20



Alors que les mesures se succèdent pour venir en aide aux copropriétés « dégradées » et « fragiles », l'ONPE dévoile les résultats d'une enquête menée en 2019 sur le thème de la précarité énergétique. Dans son étude, l'Observatoire prend uniquement en compte les données concernant les résidences principales, soit 7,2 millions de logements. Il identifie 1,3 million de ménages en précarité énergétique. Qui sont-ils ? L'ONPE répond.

Selon les chiffres de l'INSEE, on compte 9,7 millions de logements en copropriétés, soit 28,1% du parc métropolitain. La quasi-totalité des logements sont des appartements (94,3%) et 47% sont occupés par leurs propriétaires à titre de résidence principale.

La grande majorité des copropriétés sont de taille « assez réduite » : 54% des copropriétés dans le collectif comptent 5 logements ou moins, contre 90,8% dans l'individuel. Près des deux tiers des copropriétés dans le collectif ont au moins un appartement datant d'avant 1970, une part qui dépasse à peine les 50% dans l'individuel.

Sur le terrain, des acteurs engagés



Dans le cadre des récentes mesures en faveur du logement, les copropriétés ont reçu une attention particulière. En effet, 15% des immeubles sont touchés par des difficultés plus ou moins importantes. Pour venir en aide à ces copropriétés « très dégradées » ou « dégradées », le ministère du logement a lancé, fin 2018, le plan **Initiative Copropriétés**. A cette occasion, 684 ensembles, soit près de 56 000 logements, avaient été identifiées. A ce jour, près de la moitié ont fait l'objet de travaux de rénovation - restructuration.

Sur le terrain, les acteurs de l'immobilier et de la construction se sont également mobilisés, à l'instar de Procivis qui avait formulé, en 2019, des propositions pour stopper la dégradation des copropriétés. Plus récemment, la Fnaim, l'Unis et Plurience ont annoncé entreprendre une vaste campagne de rénovation. Les organisations devraient lancer 50 000 chantiers ces trois prochaines années. Rappelons que la Fnaim s'était déjà engagée en faveur de la réhabilitation des copropriétés via les « **Copros Vertes** », un mouvement national d'information et de formation. Dans le même esprit de coaching et de formation, on peut également citer **La Copro des Possibles** ou encore le MOOC « **Réno-Copro** » développé par l'ALEC Lyon, l'ASDER et l'Ile-de-France.

Des rénovations ciblées

Pour accélérer le mouvement, le Gouvernement a annoncé, dans le cadre de « France Relance », l'extension de l'aide **MaPrimeRénov' aux propriétaires bailleurs et aux copropriétaires** dès le 1er janvier 2021. Sont éligibles les copropriétés composées d'au moins 75% de lots d'habitation principale. Quant aux travaux, ils doivent permettre un gain énergétique d'au minimum 35%.

Les mesures doivent ainsi rendre les copropriétés plus performantes mais aussi plus confortables pour leurs occupants. Une étude de l'Observatoire National de la Précarité Energétique fait le point sur les caractéristiques des copropriétés en France. Pour cette enquête, l'ONPE s'est uniquement basé sur les résidences principales, soit 7,2 millions de logements. Sont donc exclus, les logements situés dans les territoires d'Outre-mer, les résidences secondaires, et les logements occupés par les étudiants et apprentis.

Selon l'indicateur « Enveloppe », 1,3 million de ménages sont en précarité énergétique : 78% sont locataires et 22% sont propriétaires. Quelles sont leurs caractéristiques ?

Leurs faibles ressources financières, « trois fois plus basses que la moyenne des occupants des copropriétés », à savoir 12 942 €/an contre 37 035 €/an. Les dépenses énergétiques moyennes par m2 qui sont plus importantes, 23 €/m2 contre 19 €/m2.



La localisation : les ménages précaires énergétiques vivent majoritairement dans les unités urbaines de moins de 200 000 habitants, et dans les zones « Nord-Est » et « Littoral méditerranéen ».

Le nombre de logements dans l'immeuble : plus de 60% des ménages concernés habitent un immeuble de moins de 10 logements.

Dans son étude, l'ONPE donne la parole à divers spécialistes. Johanna Less, sociologue, explique : « *Dans le parc privé, le taux d'effort du logement et le taux d'effort énergétique sont beaucoup plus importants que dans le parc social, du fait de loyers plus élevés et de la dégradation des logements, le parc privé étant en moyenne de moins bonne qualité* ».

Sylvaine Le Garrec, elle aussi sociologue, ajoute : « *La précarité énergétique dans le collectif privé ne se définit pas seule, d'autres problématiques se greffent : le défaut d'entretien des parties communs, de paiement des fournisseurs, la précarité se superpose aussi à l'état des logements* ». L'enjeu est ainsi de « *caractériser de manière plus globale la précarité face à l'ensemble des charges de copropriétés* ».

23% des ménages déclarent avoir eu des difficultés à payer le loyer ou les charges au cours des 24 mois précédant l'enquête. Les impayés de loyers ou de charges sont d'ailleurs 2 à 3 fois plus élevés chez les ménages précaires énergétiques.

Toujours selon le critère « enveloppe », 38% déclarent avoir eu froid en hiver. Parmi les raisons citées, une mauvaise isolation du logement (21%), une installation de chauffage insuffisante (15%) ou encore une limitation du chauffage en raison de son coût (12%). Pour lutter contre le froid, 30% des ménages disent avoir eu recours à « une double épaisseur de vêtements » et 11% avoir investi dans un chauffage d'appoint.

Pour lutter efficacement contre les passoires thermiques dans les copropriétés, l'ONPE souligne l'importance de mobiliser l'ensemble des parties prenantes pour que les travaux puissent être réalisés, notamment lorsqu'il s'agit de travaux « lourds » et « coûteux » : le syndic de copropriété et son gestionnaire, les associations et bureaux d'études, ainsi que l'Etat/départements/collectivités.

Rose Colombel

Photo de une : ©Adobe Stock



LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION



Accès au logement : obligation de formation des agents immobiliers à la non-discrimination

En mars 2021, les agents immobiliers seront tenus de suivre, suite à la publication d'un décret, une formation sur la non-discrimination dans l'accès au logement. En première ligne sur ce dossier, la Fnaim se félicite de l'instauration d'une telle mesure, comme nous l'a confiés son président, Jean-Marc Torrollion



Formation professionnelle

Le 1^{er} octobre 2020 est paru le décret relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier sur la non-discrimination à l'accès au logement. Il fait suite à la signature de « *La charte de lutte contre les discriminations dans l'accès au logement* », dont on compte pour signataires La Fnaim, l'Unis, l'Unpi, l'association Plurience, Foncia Groupe, Orpi, Procvivis/Immo de France et SOS Racisme.

« *Le logement cristallise toutes les crispations d'une société* »

Ce texte introduira, à compter du 1^{er} mars 2021, une obligation de formation, pour les professionnels de l'immobilier, sur la non-discrimination dans l'accès au logement. « *Nous avons été écoutés et nous nous en félicitons* », confie à ImmoMatin Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim. *Les pouvoirs publics ont pris*



[Visualiser l'article](#)

conscience qu'il convenait de s'appuyer sur l'intermédiation de tiers de confiance, en l'occurrence les agents immobiliers, les administrateurs de biens et les syndicats, pour combattre les discriminations entre particuliers. »



Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim - Frédéric Albert

Avant d'ajouter : « *Le logement cristallise toutes les crispations d'une société. Et comment la profession de l'immobilier pouvait-elle mieux jouer ce rôle de filtre républicain qu'en mettant en place ces formations ?* »

Assure l'égalité dans l'accès au logement

Les signataires de la charte se sont engagés à « *développer des outils et des modules de formation sur des supports diversifiés, y compris en présentiel, afin de répondre à l'obligation de formation sur la non-discrimination* ». « *Il s'agira de balayer un certain nombre de situations et de mettre en place des jeux de rôles, de travailler en équipe* », complète le président de la Fnaim. *Contextualiser le quotidien sera primordial.* »



ENCADREMENT DES LOYERS



Un partenaire indispensable

Lors de sa réélection à la tête de l'UNIS (Union des Syndicats de l'Immobilier), Patrick Lozano a pris position sur un certain nombre de sujets d'actualité.



D'abord l'encadrement des loyers, pour lequel l'UNIS n'est pas favorable, tout en restant ouverte à la discussion. « Cette mesure fait craindre un désintéressement des investisseurs, indique le président, et risque de ralentir la construction de logements neufs ». Aujourd'hui l'UNIS propose de mettre en place un partenariat avec la Métropole et la Ville de Lyon pour la création d'un observatoire des charges de copropriétés. Ensuite, le syndicat a déjà signé avec la Métropole, de nombreuses rénovations thermiques pour le compte de nombreuses copropriétés. Il est le lien indispensable entre les collectivités et les citoyens pour faciliter les démarches administratives.

lyonpresquile.com

Pays : France

Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

D'autre part, l'**UNIS** veut être encore plus associée au développement du recyclage des déchets, au compost, verdissement des cours d'immeubles, enfouissement des bacs à ordure... « sans nous, tous ces aspects ne pourront pas être optimisés ! ».

contact: lyon-presquile@orange.fr



ACTIONS REGIONALES



L'UNIS souhaite un observatoire des charges de copropriété



Patrick Lozano, président de l'UNIS Lyon-Rhône (SDH/LPI)

Relations partenariales avec les professionnels et les élus, encadrement des loyers, éco-rénovation : les sujets sont nombreux dans les prochains mois pour l'UNIS Lyon-Rhône.

Patrick Lozano, qui vient de voir son mandat renouvelé pour 3 années supplémentaires, aura, dans les prochains mois, fort à faire avec la future mise en place de l'encadrement des loyers. Mais ce ne sera pas le seul sujet sur la table des administrateurs de biens, syndics, et gestionnaires. « On s'est engagé à rénover des bâtiments : 500.000 logements sur cinq ans », note le président de l'UNIS Lyon-Rhône.

Sur ce sujet, le syndicat professionnel avait déjà été partenaire de la Métropole de Lyon, dans le cadre du dispositif Ecorénov'. Pour lui, il s'agit d'une démarche positive, avec quelques pistes de réflexion concernant la mise en place d'un guichet unique, en vue d'orienter les particuliers et professionnels sur les aides possibles au niveau local et national. Il faut selon lui, essayer de simplifier l'accès aux propriétaires à l'information.

L'UNIS souhaite la création d'un observatoire des charges de copropriété

Patrick Lozano affirme par ailleurs clairement être un partenaire des élus. « Moi, je suis du pouvoir politique local, quel qu'il soit. Je tend la main », explique le président de l'UNIS Lyon-Rhône, qui souhaite une réciprocité, et surtout une écoute de la part des nouveaux élus. « L'idée, c'est de pouvoir rénover les bâtiments, mais pas n'importe comment... », note-t-il. L'UNIS Lyon-Rhône souhaite notamment la création d'un observatoire des charges de copropriété. Pour lui, il faut, sur ce sujet « être précis sur ce que l'on se dit, et non pas partir dans tous les sens ».



« Ce que je demande, c'est que sur tous les sujets qui intéressent le logement, on ait un partenaire politique qui soit un vrai partenaire, et non pas un partenaire qui se serve de nous quand il a envie de se servir de nous », affirme-t-il, échaudé par le manque de concertation avec les professionnels sur le sujet de l'encadrement des loyers.

D'autres sujets seront en tout cas abordés par les professionnels dans les mois à venir, qui concernent directement les nouveaux élus, avec une plus grande attention au cadre de vie. « Nous voulons bien de l'immeuble, mais pas n'importe comment. Nous voulons aussi des zones vertes, du tri sélectif, du compostage », a indiqué l'élu.

Actions avec les autres professionnels

L'UNIS souhaite s'engager dans un partenariat avec les élus, mais il a déjà initié des actions avec les autres professionnels du bâtiment. Avec le BTP, des réunions de concertations ont été organisées sur les bâtiments et la rénovation de ces derniers.

L'une des autres actions consistera à poursuivre l'information à destination des adhérents pour un respect de tous les dispositifs, que ce soit la loi sur la copropriété, le respect du droit et les autres obligations. L'autre travail de l'Union, « c'est poursuivre la formation, formation de nouveaux collaborateurs sur la rénovation des bâtiments », explique-t-il. « On essaye d'être pragmatique, et de voir ce qui intéresse les adhérents, pour avoir des collaborateurs qui soient bien formés », souligne Patrick Lozano.

A la faveur de ces actions, la chambre syndicale espère ainsi augmenter le nombre de ses adhérents. A l'image de la réunion prévue dans les prochains jours entre Bruno Bernard, l'UNIS et la FNAIM, elle agit par ailleurs de plus en plus de concert avec la cette dernière fédération, avec laquelle un processus de rapprochement plus poussé tend à s'engager.

Lancement d'une nouvelle formation en immobilier en partenariat CCI Formation- Fnaim Auvergne : Gestionnaire locatif



Signataires : Claude BARBIN Président CCI Puy-de-Dôme – Christian DOSMAS Président FNAIM Auvergne

Frédéric RANCHON Président de la Commission Formation CCI Puy-de-Dôme

Natacha SALMONT Directrice CCI Formation Puy-de-Dôme

Stéphane MIALHE Président UNIS (syndicat des administrateurs de biens)

Luc EBERLE Délégué territorial OPCO EP

Pour répondre à un besoin du secteur de l'immobilier, les représentants de la profession à savoir, la FNAIM et l'UNIS se sont associés à l'expertise de CCI Formation pour développer dans le Puy-de-Dôme une formation adaptée.

Ce Certificat de Qualification Professionnelle nouvellement lancé via ce partenariat, doit permettre de faire monter en compétence des collaborateurs en poste ou d'accompagner les personnes souhaitant intégrer le métier de Gestionnaire Locatif.

« Nous avons décidé d'un commun accord de lancer en priorité le CQP GESTION LOCATIVE, correspondant à un besoin de nos adhérents professionnels, peinant à trouver du personnel qualifié pour ce secteur d'activité



[Visualiser l'article](#)

et nous avons choisi d'associer notre expertise métiers à CCI FORMATION PUY DE DOME afin de favoriser la proximité apprenant/entreprise/organisme de formation. » déclare Christian Dosmas "Président de la Fnaim Auvergne.

Formation en alternance sur 6 mois à CCI Formation

Démarrage le 23 novembre 2020

Métier :

Le gestionnaire locatif assure l'ensemble des tâches de gestion locative d'un portefeuille de biens immobiliers qui lui est confié, de la désignation du locataire-preneur à la clôture du dossier après son départ.

Il/elle intervient donc en qualité d'intermédiaire (ou mandataire) entre des propriétaires-bailleurs et des locataires-preneurs selon le mandat qui lui est confié, il/elle réalise tout ou partie des activités sous-jacentes (recherche de locataires-preneurs, établissement des baux, appels de loyers et de charges, quittancement et encaissement, entretien du bien, suivi des travaux, sinistres...).

Pour les salariés et futurs salariés

Obtention d'une qualification opérationnelle reconnue par la branche de l'immobilier

Reconnaissance de ses compétences acquises en situation de travail

Développement de nouvelles compétences, grâce à un parcours de formation adapté

Pour les entreprises

Renforcement des compétences des salariés et donc performance de l'entreprise

Recrutement et formation de nouveaux professionnels sur un métier-clé de l'entreprise

Fidélisation et motivation des salariés

Pour en savoir plus :

<https://www.cciformation63.com/formations/gestionnaire-locatif-certificat-de-qualification-professionnelle?session=007690001f27570a>

Contact

Natacha SALMONT

natacha.salmont@puy-de-dome.cci.fr

Port : 06 47 48 12 55



Pour les professionnels, l'encadrement des loyers à Lyon ne servira à rien, il risque même d'avoir l'effet contraire...



Un affichage politique qui ne pourra avoir aucun effet. Point barre. C'est ce que pensent les professionnels à l'égard de l'encadrement des loyers demandé à la ministre du Logement par la Métropole lyonnaise. Au contraire, pour les spécialistes des loyers, une telle mesure risque d'effaroucher les investisseurs qui iront voir ailleurs. Soit moins de logements construits et en conséquence, plus de pression sur les loyers...

Sans surprise, la Métropole de Lyon a voté le lundi 5 octobre la demande auprès de la ministre Emmanuelle Wargon, pour la mise en place d'un encadrement des loyers. Cette proposition figurait dans le programme des Verts qui ont emporté aux municipales les deux exécutifs lyonnais.

"L'encadrement des loyers est un moyen de montrer que le logement n'est pas un bien marchandable comme les autres, mais qu'il est d'abord un bien de première nécessité, un droit fondamental. Garantir l'accès au logement fait ainsi partie intégrante d'une politique unissant préoccupations sociales et préoccupations environnementales" a ainsi expliqué à la tribune, Renaud Payre l'adjoint chargé de l'habitat et du logement social, avant le vote.

Et d'ajouter : *"Aujourd'hui, sur Lyon et Villeurbanne, le prix au m2 dans le logement locatif privé a fortement augmenté ces dernières années surtout pour les petits logements : 16,2 € du m2 au lieu de 12,6 €, c'est 30 % de plus que le prix du m2 moyen : c'est ainsi qu'un T1 de 35 m2 se loue à plus de 550€/mois !"* a-t-il argumenté.



Sauf que...

A la vue de cette argumentaire, on serait bien évidemment tenté d'applaudir des deux mains et de souscrire à une telle volonté. Sauf que,... comme souvent, le "mieux est l'ennemi du bien".

Faute d'une étude plus approfondie et d'une concertation avec les professionnels des loyers que sont les professionnels qui avaient largement entrouvert leurs portes, cette mesure ne devrait avoir aucun impact, être compliquée à mettre en place et surtout pourrait provoquer un effet inverse à celui recherché.

La délibération est sans doute déjà sur le bureau de la ministre Emmanuelle Wargon qui, très probablement, va donner son feu vert à une expérimentation de cinq ans à Lyon et Villeurbanne.

"Les élus font cavalier seuls"

Premier bémol pour Olivier Dumas, membre du bureau de Lyon de l'UNIS (Union Nationale des Syndicats de l'Immobilier) dont il est le trésorier et qui rassemble les professionnels de l'immobilier, "notre profession aurait bien aimé partager ses analyses avec les élus, sauf qu'ils ont fait cavalier seul, ne prenant même pas contact avec les professionnels de terrain, alors que nous avons en main un certain nombre de clefs pour appréhender la situation des loyers à Lyon et Villeurbanne et favoriser une régulation."

Et d'expliquer : "Il y a cinq ans, lorsque cette question d'encadrement des loyers était à l'ordre du jour, nous avons été à Lyon les premiers en France à créer un outil qui est l'Observatoire des loyers qui compte 36 000 références et qui est réactualisé chaque année : il compare des zones comparables.

"Nous avons été force de propositions à travers un rapport de 60 pages extrêmement fouillé", lance-t-il.

Selon Olivier Dumas, *"à Lyon intra-muros le loyer médian est de 12,60 euros le mètre carré ; il n'a augmenté que de 1,1 % en deux ans : on n'est pas à Paris !"*

Pour lui, cet encadrement existe déjà en fait *"puisque le propriétaire ne peut mettre le prix qu'il veut et qu'il doit se référer à l'indice donné par l'Etat"*.

Un message négatif

Pour Olivier Dumas, l'encadrement, de toute façon s'il se met en place, ne concernerait enfin que 40 % du marché, car il faut y retirer les gestionnaires des logements étudiants, très nombreux à Lyon, les bailleurs sociaux et les propriétaires qui se passent d'intermédiaires.

Mais le plus grave pour le représentant de l'UNIS est le message qu'un tel encadrement va lancer *"C'est un signal négatif en direction des investisseurs et des bailleurs : l'impact risque d'être contre-productif, ça va ralentir la volonté de construire de la part de ces investisseurs, avec ce résultat : on risque de tendre encore plus le marché ! Et ce, alors qu'on manque de logements à Lyon..."*

Au final, donc, cet encadrement risque de ne se traduire que par un simple affichage politique sans retombées effectives sur le niveau des loyers...

Au lieu de l'usine à gaz que cet encadrement va susciter, mieux aurait valu travailler en concertation avec les professionnels au plus près du terrain qui, eux aussi, ont tout intérêt à ce que les prix desdits loyers ne s'envolent pas...



■ PUY-DE-DÔME EXPRESS

FORMATION ■ Gestionnaire locatif

Pour répondre à un besoin du secteur de l'immobilier, les représentants de la profession, à savoir la Fnaim et l'Unis, se sont associés à l'expertise de CCI Formation pour développer dans le Puy-de-Dôme une formation



adaptée. Ce certificat de qualification professionnelle, nouvellement lancé via ce partenariat, doit permettre de faire monter en compétence des collaborateurs en poste ou d'accompagner les personnes souhaitant intégrer le métier de gestionnaire locatif.

Le gestionnaire locatif assure l'ensemble des tâches de gestion locative d'un portefeuille de biens immobiliers qui lui est confié, de la désignation du locataire-preneur à la clôture du dossier après son départ.

Formation en alternance sur six mois à la CCI à partir du 23 novembre. Plus d'infos : www.cciformation63.com

Sur notre photo : Claude Barbin, président de la CCI 63 ; Christian Dosmas, président Fnaim Auvergne ; Frédéric Ranchon, président de la commission formation CCI 63 ; Natacha Salmont, directrice CCI formation 63 ; Stéphane Mialhe, président Unis (syndicat des administrateurs de biens) ; Luc Eberle, délégué territorial Opco EP



Dossier IMMOBILIER

La Métropole s'attaque à l'encadrement des loyers



Promesse de campagne de La Gauche unie et de Lyon en commun reprise par les écologistes après le rapprochement de l'entre-deux-tours, l'encadrement des loyers va devenir une réalité à Lyon et à Villeurbanne. Le conseil de la Métropole vient en effet d'entériner la candidature lyonnaise pour une expérimentation de cinq ans. Dès la mi-2021, sous réserve d'acceptation du dossier par le ministère du Logement, il ne sera plus permis de louer un logement au-delà d'un certain seuil, en l'occurrence 20 % de plus que le loyer médian. La mesure sera-t-elle efficace? Suffisante? Pourrait-elle générer des effets pervers? *Tribune de Lyon* s'est penché sur la question.

DOSSIER RÉALISÉ PAR RODOLPHE KOLLER — ILLUSTRATION DE CAMILLE GABERT



« **V**oulons-nous une région parisienne bis, excluant de plus en plus loin les classes populaires et les classes moyennes ? » C'est en ces termes que Renaud Payre, vice-président de la Métropole de Lyon en charge de l'Habitat, du logement social et de la politique de la ville, a introduit le débat sur l'encadrement des loyers au conseil de la Métropole le 5 octobre dernier.

Tandis que la Ville de Lyon se voit imposer un débat sans fin sur la sécurité, d'autant plus épineux qu'il soude l'opposition et menace de lézarder la majorité, la Métropole est parvenue à conserver la maîtrise des horloges en imposant sa première mesure d'envergure à l'agenda. Renaud Payre était d'ailleurs particulièrement fier de pouvoir annoncer à l'assemblée métropolitaine que la proposition d'expérimenter le dispositif à Lyon et Villeurbanne pour une durée de cinq ans s'invitait à l'ordre du jour avant même le cap des 100 premiers jours du nouvel exécutif.

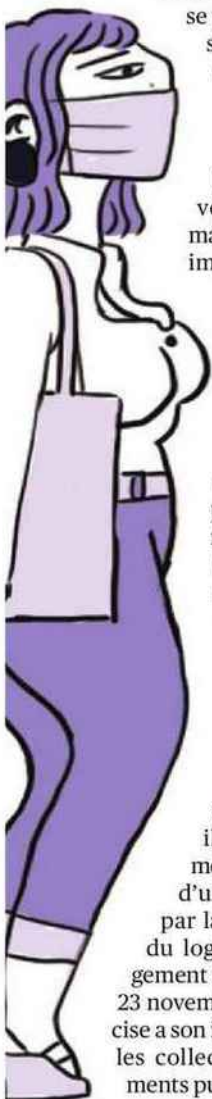
Bron, c'est non. Car c'est bien de cela dont il s'agit : un déploiement local et temporaire d'une possibilité offerte par la loi Élan (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018. La date précise a son importance, puisque les collectivités et établissements publics de coopération

intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat avaient deux ans pour postuler à l'expérimentation à compter de la publication de la loi. Le calendrier a donc été particulièrement serré afin que le dossier de candidature soit prêt à temps, que les conseillers métropolitains en prennent connaissance et l'approuvent en séance plénière. « *C'est mon premier gros dossier en tant que vice-président. Nous avons passé le mois de juillet dessus, notamment sur le périmètre* », révèle Renaud Payre. La question des communes incluses au dossier de candidature a en effet été un point important de la démarche. La loi énonce un certain nombre de conditions d'éligibilité : « *Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social; un niveau de loyer médian élevé; un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible; des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.* » Résultat, des communes telles qu'Oullins, Tassin-la-Demi-Lune et Caluire-et-Cuire n'ont pas été incluses. Pas plus que Bron, malgré la demande de plusieurs syndicats étudiants, en raison de la présence de l'imposant campus de l'université Lumière-Lyon 2. « *Ces communes ne remplissaient pas tous les critères, on affaiblissait le dossier en les ajoutant*, souffle Renaud Payre. *Il aurait été intéressant d'inclure la première couronne, sauf que toutes les communes n'étaient pas éligibles. Les seules communes éligibles, parce que ce sont de vraies zones tendues, ce sont Lyon et Villeurbanne. On verra ensuite comment ça évolue, on est en phase d'expérimentation.* »

La Métropole de Lyon en tant que collectivité avait précisément été retenue dans le texte de loi à partir

de ce critère de grande tension du marché locatif. La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) de 2014 s'appuyait d'ailleurs déjà sur ce principe de « zone tendue » concernant 28 agglomérations françaises, afin d'instaurer la création d'observatoires des loyers agréés par l'État. À Lyon, c'est l'OLL, l'Observatoire local des loyers qui a fait office de pionnier à l'époque et est encore la référence aujourd'hui (lire encadré). Au sein de son périmètre d'étude, un précédent dispositif d'encadrement des loyers s'applique en cas de relocation ou au renouvellement du bail. Il s'agit du décret Duflot de 2012, du nom de la ministre de l'Égalité des territoires et du logement de François Hollande. Seules les communes du grand Est lyonnais ainsi que Quincieux, Saint-Germain-au-Mont-d'Or et Poleymieux-au-Mont-d'Or en sont exclues.

Paris gagnant ? Au-delà de la question des communes concernées par la demande d'expérimentation de l'encadrement des loyers, un zonage plus fin sera appliqué à Lyon et Villeurbanne. « *C'est classique, on ne peut pas comparer le loyer du 8^e arrondissement à celui d'Ainay* », souligne Renaud Payre. « *À Paris, la sectorisation génère un sentiment d'injustice* », souffle quant à lui Sylvain Grataloup, président de la Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires Lyon Métropole et Rhône. Bras droit de Gérard Collomb au conseil de la Métropole de Lyon, Louis Pelaez abonde : « *Est-ce*





acceptable que la situation soit différente dans la même rue entre Lyon 9^e et Saint-Didier-au-Mont-d'Or suivant le côté?» Le vice-président de Bruno Bernard en charge du dossier concède un «effet de bord, mais comme avec toutes les politiques».

Brigades logement. Expérimentée depuis le 1^{er} juillet 2019 à Paris et le 1^{er} mars 2020 à Lille, la mesure n'a pas produit les effets escomptés d'après Michel Le Faou, le «Monsieur Urbanisme» de Gérard Collomb et David Kimelfeld à la Mairie comme à la Métropole : «Entre 2018 et 2019, les loyers ont augmenté de 1,8 % à Paris malgré l'encadrement. À Lille, les loyers sont en moyenne plus chers qu'à Lyon, mais l'encadrement n'y peut rien en raison du manque de logements.» «À Lille, les loyers étaient déjà calés sur la réalité, rien n'a changé», assure quant à lui Sylvain Grataloup, Président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) du Rhône, Nicolas Bouscasse se montre quant à lui circonspect sur la capacité des autorités à faire appliquer la mesure : «À Paris, 50 % des annonces ne respectent pas l'arrêté. En 2019, il y a eu deux plaintes de locataires et pas de condamnation. Quel que soit le but

recherché, la règle ne sera pas appliquée. Donc ça revient à dupliquer une méthode qui n'est pas efficiente. À Paris, l'encadrement des loyers ne dérange personne. Ça n'a pas détendu le marché et ça n'a pas fait baisser les prix.»

Renaud Payre reconnaît un trou dans la raquette au lancement de la mesure : «À Paris, ça a bien fonctionné au cours des six premiers mois, puis ça a dérapé faute de surveillance. Il y a beaucoup de fraudes, décrit-il. On ne peut pas demander au locataire, qui prend un appartement et s'aperçoit que le loyer augmente beaucoup plus que le pourcentage autorisé, de dire au propriétaire : "Je le prends mais j'interpelle la Métropole." Donc en zone tendue, il faut que l'on ait une instance de régulation. On est en train de travailler à la création de brigades logement territorialisées qui auront pour mission de faire des sondages et de surveiller la situation pour défendre les intérêts des locataires.» Parmi leurs autres attributions, des contrôles sur l'indignité ou la vacance de certains logements, ou encore le respect de la réglementation Airbnb. Ressurgit la question des moyens alloués à ces brigades. Lors du renforcement des mesures contre les excès constatés sur les meublés de tourisme à l'été 2019, seuls deux agents avaient en effet été missionnés par la Mairie de Lyon pour surveiller... 11212 logements ! «Nous sommes prêts à accompagner les contrôles», annonce Nicolas Bouscasse. Mais il faudra un dispositif efficace et pas deux clampins.» «Chaque chose en son temps», élude Renaud Payre.

Lors de son intervention au conseil de la Métropole, préambule à plus de 45 minutes de débat, le vice-président en charge de l'Habitat a insisté sur la cible principale de la mesure : les petites surfaces pour lesquelles le loyer médian atteint les 16,20 €/m² à Lyon et Villeurbanne. «Les loyers dépassent régulièrement les 20 € du m² pour les T1, a abondé l'élu de La Gauche unie. La progression est trop importante et conduit une partie de nos concitoyens aux marges de la métropole.» Insoumis, communistes, écologistes : les différentes

composantes de la majorité ont toutes salué cette prise de position. «Nous nous félicitons de ce premier pas. Nous avons demandé sa mise en œuvre sans succès lors des précédents mandats», a rappelé Mathieu Azcué pour Lyon en commun. Lequel a ajouté que la production de logements avait été «fixée à 6 000 par an, un objectif ambitieux». Façon d'anticiper les critiques de l'opposition.

Chiffon rouge. Dominique Nachury (LR) a en effet rappelé qu'il existait «un problème d'offre que l'encadrement des loyers ne va pas résoudre d'un coup de baguette magique». Même son de cloche chez Louis Pelaez : «Il faut soutenir l'offre de logements abordables. Or les mesures d'encadrement se traduisent par une baisse de l'offre locative. La dernière chose dont nous avons besoin, c'est d'un effondrement de l'offre privée dans la métropole.» Défendant son bilan, Michel Le Faou a quant à lui plaidé pour la mobilisation d'une «série de leviers et pas seulement l'encadrement des loyers», estimant que, «de manière empirique, on voit que ça ne fonctionnera pas». Seule concession, l'ancien vice-président à l'Urbanisme de David Kimelfeld a encouragé la création d'une brigade logement métropolitaine, «que nous avons proposée pendant la campagne». «Nous, nous allons agir. Nous, nous allons la faire la brigade que vous appelez de vos vœux à la fin de votre mandat», lui a répondu vertement Renaud Payre. 83 votes plus tard - soit l'exact nombre de conseillers métropolitains composant la majorité -, le projet était adopté sous les applaudissements. En dehors de l'hémicycle, la mesure était attendue de pied ferme par les syndicats étudiants. «La situation ne fait qu'empirer, Lyon accueille de plus en plus d'étudiants et les prix sont de plus en plus élevés, déplore-t-on du côté de Solidaires. Pour les étudiants de Lyon 2, il y a la solution de repli à Bron. Mais ce n'est pas possible pour tous. Énormément de gens profitent de la situation, il y a beaucoup de propriétaires qui proposent un logement en échange de services ou qui exigent



© SUSSE WARDIQUE

«Le but, ce n'est pas de faire diminuer les loyers.» RENAUD PAYRE

Les zones de Lyon selon UrbaLyon

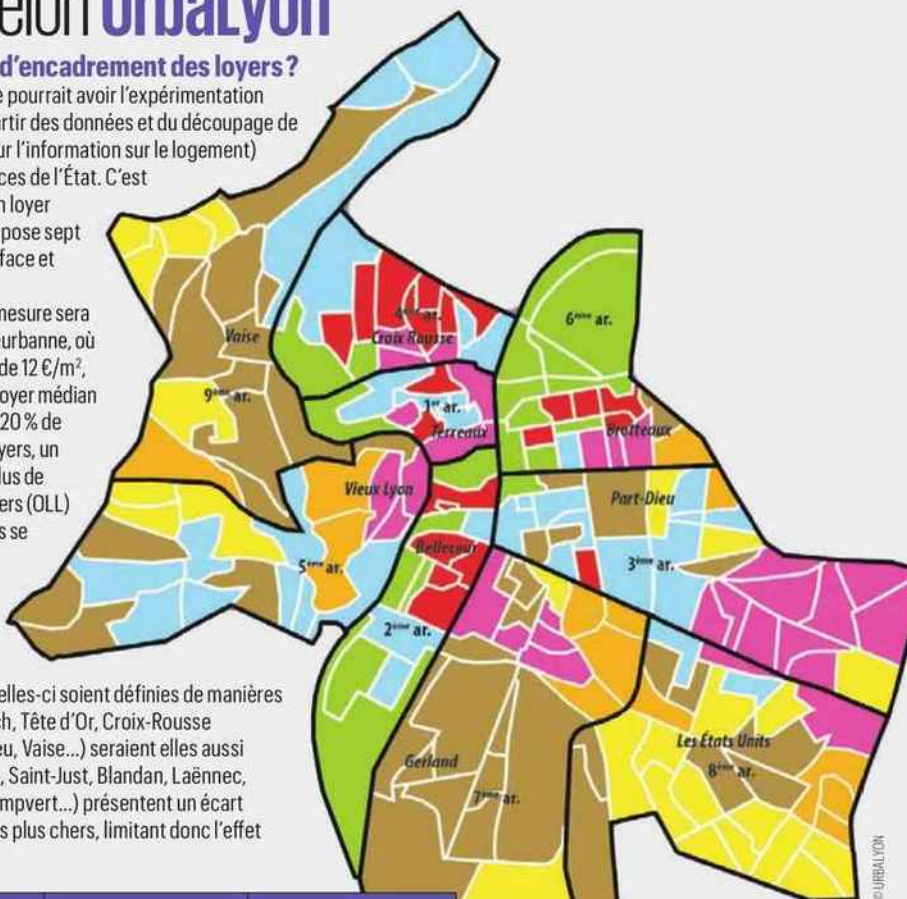
Que va concrètement changer la mesure d'encadrement des loyers ?

Tribune de Lyon s'est livré à une simulation de l'effet que pourrait avoir l'expérimentation de l'encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne à partir des données et du découpage de 2019. Le zonage proposé par l'Anil (Agence nationale pour l'information sur le logement) en lien avec la Métropole de Lyon sera soumis aux services de l'État. C'est en dernier ressort la préfecture du Rhône qui définira un loyer de référence pour chacune des zones (UrbaLyon en propose sept à Lyon et une seule à Villeurbanne) en fonction de la surface et de l'année de construction des logements.

Notre simulation permet de constater les secteurs où la mesure sera la plus susceptible de produire ses effets. Exemple à Villeurbanne, où la moitié des locataires du parc privé se logent pour plus de 12 €/m², et l'autre moitié à un coût inférieur. Concernant les T1, le loyer médian est de 16 €/m². En appliquant à cette somme la règle des 20 % de majoration prévue par le dispositif d'encadrement des loyers, un T1 villeurbannais ne pourrait désormais plus être loué à plus de 19,20 €/m². Or les chiffres de l'Observatoire local des loyers (OLL) indiquent que les 25 % des T1 villeurbannais les plus chers se louent déjà autour de 20 €/m².

Ce sont ces logements qui seraient donc impactés. Le dispositif n'entrera toutefois en vigueur qu'à la prochaine location du logement, sans modifier les règles des baux existants.

Appliquée aux sept zones lyonnaises, à supposer que celles-ci soient définies de manières identiques par l'Anil, les zones 1 (Confluence, Ainay, Foch, Tête d'Or, Croix-Rousse Saône...) et 5 (Jean-Macé, Gerland, Grand Trou, Part-Dieu, Vaise...) seraient elles aussi particulièrement concernées. Seules les zones 6 (Sarra, Saint-Just, Blandan, Laënnec, Bellecombe...) et 7 (Mermoz Sud, Villette, Duchère, Champvert...) présentent un écart relativement faible entre le loyer médian et les loyers les plus chers, limitant donc l'effet – et même l'utilité – de la mesure.



Zone	Loyer médian (tous logements du parc privé)	Loyer médian (T1)	Loyer des 25 % de T1 les plus chers	Loyer maximum après encadrement (T1)
■ Lyon zone 1	13,30	19,50	24,70	23,40
■ Lyon zone 2	13,30	16,90	20,00	20,28
■ Lyon zone 3	12,60	15,80	18,90	18,96
■ Lyon zone 4	12,90	15,70	18,50	18,84
■ Lyon zone 5	12,20	17,40	21,00	20,88
■ Lyon zone 6	12,10	14,50	16,70	17,40
■ Lyon zone 7	11,70	16,50	18,10	19,80
Villeurbanne	12,00	16,00	20,00	19,20

des pièces justificatives délirantes. Honnêtement, en tant que syndicaliste je suis dépassée, en tant qu'étudiante je suis révoltée. » Revendication de la fédération d'associations étudiantes lyonnaises Gaelis, l'encadrement des loyers est bien accueilli par sa première vice-présidente Madeleine Chevauchet. « La hausse des loyers pour les étudiants a été de 4,5 % cette année », rappelle-t-elle. L'indicateur annuel du coût de la rentrée publié chaque année par Gaelis chiffre à 638 € le loyer dont s'acquittent en

moyenne les étudiants lyonnais en 2020, contre 568 € en 2018. « Nous avons eu une première prise de contact positive avec le nouvel exécutif », ajoute Madeleine Chevauchet. Laquelle appelle toutefois à la prudence.

En effet, au-delà des prises de position tranchées et des cris d'orfraie, la mesure - dont l'entrée en vigueur est espérée au cours du premier semestre 2021 - n'aura qu'un effet limité. « Le but n'est pas de faire diminuer les loyers, ce n'est pas le sens de

la loi, insiste Renaud Payre. Le but est de freiner l'augmentation. Ça aura des effets tout à fait variables selon le type d'appartement. Nous savons que l'impact sera plus fort sur les tout petits logements. Et on constate qu'il y a une tendance à la division des logements à Lyon et Villeurbanne, et c'est un autre pan sur lequel on va travailler. Des propriétaires divisent les logements pour faire plus de chambres étudiantes. Et c'est là qu'on a la plus forte hausse et la plus forte tension. » Face au chiffon rouge d'un exode des



© DORIAN FEDRAUD

INTERVIEW

Cédric VAN STYVENDAEL : « On ne laissera pas la ville aux promoteurs privés pour développer la rentabilité de quelques investisseurs »

Élu maire de Villeurbanne en juin dernier, Cédric Van Styvendael était auparavant directeur général d'Est Métropole Habitat et président de la Fédération européenne du logement social, Housing Europe.

Entre 2019 et 2020, sa commune a connu l'une des plus fortes hausses au sein du périmètre étudié par l'Observatoire local des loyers : +1,6 %. À tel point que le loyer moyen (11,90 €/m²) pratiqué à Villeurbanne est désormais supérieur à celui de certains secteurs de sa voisine lyonnaise.

Avez-vous été surpris par les réactions suscitées par le vote de l'expérimentation de l'encadrement des loyers ?

Nous n'avons pas intérêt à polémiquer sur un registre politique avec ce sujet-là. Un quart des ressources des foyers partent déjà dans le logement, et ce taux augmente d'autant plus pour les plus modestes chez qui il peut aller jusqu'à 40 %. Je demande à chacun de ne pas polémiquer, et en particulier aux acteurs de l'immobilier de ne pas entrer dans la caricature. J'ai toujours milité pour l'autorégulation. La mesure ne se suffit pas à elle-même, c'est un

ensemble de mesures que l'on doit mettre en œuvre. Je suis favorable à cette mesure parce que nous avons d'abord exploré toutes les autres pistes.

Existe-t-il un risque de perte d'intérêt pour Lyon et Villeurbanne ?

La mesure a été appliquée à Paris et Lille : les investisseurs sont-ils partis ? Tous les jours depuis que l'on a annoncé notre volonté d'appliquer cette mesure, je reçois des coups de fil de promoteurs qui veulent construire à Villeurbanne. Je ne suis pas un idéologue, j'ai toujours adopté la méthode du dialogue et de la concertation. Mais aujourd'hui, il faut envoyer un message, siffler la fin de la récréation. Il faut que les promoteurs intègrent dans leurs programmes qu'ils ne pourront plus vendre aux investisseurs des promesses de rentabilité. Nous ne voulons pas nous en prendre aux petits propriétaires qui louent un bien au prix du marché pour préparer leur retraite.

Selon nos calculs, certains loyers dépassent le plafond qui devrait être appliqué à Villeurbanne...

Si nous prenons cette mesure, c'est

qu'elle répond à un vrai problème. C'est problématique de trouver à Villeurbanne des logements à 20 €/m². On veut s'attaquer aux loyers qui dépassent 16 ou 17 €/m², on ne veut pas toucher aux autres. Mais cela ne peut pas se faire au détriment du fait que les Villeurbannais puissent rester dans leur ville. Cela vise par exemple à permettre aux enfants de quitter le logement de leurs parents.

Que répondez-vous à ceux qui appellent à construire davantage plutôt qu'encadrer les loyers ?

L'État nous vendait un choc de l'offre, finalement on a eu -20 % de production en 2019 et 2020. Emmanuel Macron a saccagé 100 ans de politique de logement social. La politique de l'habitat est une lacune de ce gouvernement. Durant la campagne, nous avons eu des divergences avec les Verts sur la question de la construction opposée à celle de la qualité de vie en ville. Mais les deux ne s'opposent pas, il faut réguler. À Villeurbanne, on ne baissera pas notre volume de construction mais on ne laissera pas la ville aux promoteurs privés pour développer la rentabilité de quelques investisseurs. Certains

T2 sont des vraies cages à poules, puisqu'ils sont pensés comme des produits d'investissement et pas comme des logements.

Parviendrez-vous à faire respecter ce plafonnement ?

C'est le défi, être à la hauteur de l'exigence que l'on porte. En France, les locataires ont peur de se retourner contre leur propriétaire. Dans le système allemand, il est normal d'interpeller les propriétaires. Il existe un risque que des propriétaires essaient de flouer le bail au travers d'avenants, il y aura besoin d'une brigade efficace et d'une méthode de saisine simple et rassurante. Je suis l'histoire du logement dans cette métropole depuis 20 ans : quand Gérard Collomb avait imposé des quartiers avec 25 % de logements sociaux, cela avait été le bal des pleureuses. Et une fois que les promoteurs ont intégré ces contraintes, ils les ont déclinées sur les projets suivants. Ceux que l'encadrement va peut-être pénaliser sont ceux qui ont beaucoup de foncier en réserve et spéculent dessus. Mais si le foncier prend de la valeur, c'est grâce à l'action publique et donc à l'impôt.



propriétaires et investisseurs, le vice-président de la Métropole rétorque: «Il n'y a pas de raison. Sauf les propriétaires qui sont dans une visée de dérégulation du marché, les multipropriétaires qui n'arrêtent pas de diviser les lots pour faire encore plus de chiffre, ceux-là seront impactés. Les propriétaires classiques qui louent un appartement en plus du leur à une famille ne verront pas beaucoup d'évolution. En revanche, le locataire qui prendra la suite d'un locataire précédent sera assuré qu'il n'y ait pas un gap.»

Inquiétude. Pas de quoi rassurer les propriétaires et professionnels du secteur, lesquels n'expriment toutefois pas le même niveau d'inquiétude, voire de colère. Au rang des plus modérés, l'Union des syndicats de l'immobilier (**Unis**), en charge de 225 000 logements en gestion locative dans le Rhône: «L'Unis n'est pas favorable à l'encadrement des loyers, mais est tout à fait ouverte à la discussion. Cette mesure prise par les nouveaux élus de la Métropole fait craindre un désintéressement des investisseurs sur le Grand Lyon et risque de ralentir la construction de logements neufs.» Le vice-président du réseau immobilier Orpi à Lyon, Cyril Imssinen, expose une autre crainte: «Les propriétaires-bailleurs se montrent beaucoup plus raisonnables à Lyon qu'à Paris: ce qu'on observe sur le terrain, c'est que les biens actuellement sur le marché ne font l'objet que de très peu de réévaluation de loyer d'une année sur l'autre. Cette mesure sera contre-productive et pourrait avoir pour conséquence d'augmenter les prix des loyers actuels, car les propriétaires pratiquant actuellement des prix modérés souhaiteront, logiquement, s'aligner sur le prix médian au risque d'augmenter leur loyer. Le meilleur moyen d'agir concrètement sur la régulation du prix des loyers est de remettre de l'offre sur le marché, en délivrant des permis de construire.»

Déjà mêlée à des échanges musclés avec Cédric Van Styvendael -devenu maire de Villeurbanne- au cours de la campagne électorale, la Fnaim a changé de président mais

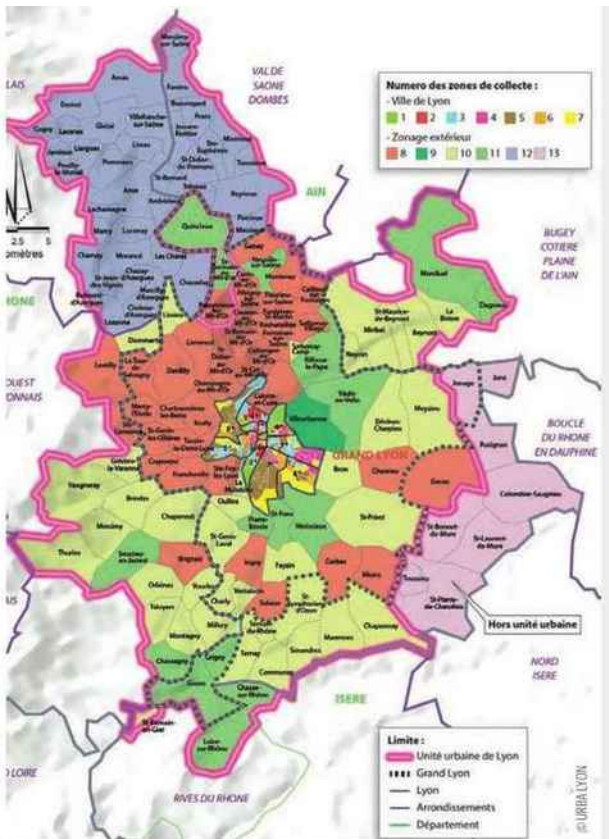


pas de ligne. Pour Nicolas Bouscasse, l'encadrement des loyers ne passe pas: «Je pense que les Verts commettent une erreur, les conséquences ne seront pas celles qu'ils espèrent. Nous traversons une période de grande frustration liée à la Covid. Leur méthode est coercitive, pas incitative. Cela vient s'ajouter à la tension sociale. Les propriétaires lyonnais ne font peut-être pas parti de leur électorat... Je ne suis pas à charge, je suis inquiet.» Le diagnostic est pourtant largement partagé avec le nouvel exécutif: «Il n'y a pas assez de produits pour absorber les 15 000 habitants arrivés ces dix dernières années. Le marché est tendu et le parc social ne suffit pas à absorber les arrivées. Les logements sont tellement rares, c'est très compliqué, notamment pour les étudiants... Il n'y a même plus besoin de passer des annonces dans un certain nombre de cas.» Ce que confirme Laurent Brossier, directeur de la Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires Lyon Métropole et Rhône: «On assiste à des achats après seulement une visite en visio depuis le coronavirus.»

Sur certains points, le discours de la Fnaim se confondrait presque avec celui des écologistes, à l'image des propos tenus par Vinciane Brunel Vieira au conseil de la Métropole,

appelant à «penser un rééquilibrage des activités à l'échelle de l'aire métropolitaine». «On ne pourra pas pousser les murs indéfiniment et tous vivre dans des tours de 20 mètres de haut, estime Nicolas Bouscasse. Il faut donc dépolariser Lyon, créer des bassins de vie. Il faut une concertation avec Roanne, Villefranche, Bourgoin, Saint-Étienne pour désengorger Lyon. Lyon peut rester le poumon de Rhône-Alpes tout en décentralisant certaines de ses activités. Mais ce sont des projets à horizon 20 ans.» En revanche, la solution retenue à court terme pour faire tomber la fièvre divise: «Les loyers ont faiblement évolué ces dernières années, alors que le prix du foncier augmentait. Et les augmentations sont gommées par la reprise du montant du bail précédent. On essaie d'écraser une mouche avec une massue.»

Si le dialogue n'est pas facile, il existe. «Bruno Bernard me reçoit le 12 octobre à ma demande, puis je serai reçu par Renaud Payre et Béatrice Vessiller le 15, se félicite Nicolas Bouscasse. Des séances de travail sont prévues bientôt avec Grégory Doucet. Gérard Collomb ne m'a jamais reçu pendant la campagne, alors que Grégory Doucet a pris 1h30. C'est une marque de respect, maintenant j'attends de voir comme ça va se traduire. Il y a



Périmètre de l'OLL

Le montant des loyers dans l'agglomération lyonnaise en chiffres

Lancé en 2015 par la Métropole de Lyon en partenariat avec l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier) sous la forme d'une expérimentation suite à l'adoption de la loi Alur, avant d'être pérennisé en 2018 par la loi Élan, l'Observatoire local des loyers (OLL) est placé sous la responsabilité de l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise (Urbalyon). Ses données donnent un aperçu de l'évolution du montant des loyers dans l'agglomération lyonnaise et permettent d'objectiver la hausse des dernières années. Son périmètre exact est identique à celui du Scot, le Schéma de cohérence territoriale (voir carte ci-dessus), soit l'aire urbaine de Lyon et de la communauté de communes de l'Est lyonnais. Ses données sont publiques et actualisées annuellement. Sa dernière mise à jour, en date de février 2020 sur les données 2019, a été élaborée à partir de 35000 références de loyers collectées par Urbalyon. Missionnée par la Métropole, cette agence d'urbanisme pluridisciplinaire a notamment réalisé le nouveau Plan local d'urbanisme et d'habitat (PLU-H) adopté en mai 2019, et ses travaux serviront de référence dans le cadre de l'encadrement des loyers, une fois agréé par le ministère du Logement.

de l'écoute et une volonté de travailler ensemble, et pourtant je ne suis pas écolo. Mais je respecte la volonté des citoyens. Comme on dit, il faut donner sa chance au produit.»

Rentabilité. Pour des raisons différentes, la Confédération nationale du logement (CNL) Rhône-Alpes, pourtant étiquetée à gauche, préfère rester prudente. « C'est une première étape éducative. Cela va habituer les propriétaires, qu'ils sachent qu'ils ne peuvent pas faire n'importe quoi. Mais la priorité, c'est de construire et de réhabiliter des logements. » Vice-présidente de la CNL Rhône-Alpes et administratrice de Grand Lyon Habitat, Janine Achard déplore que « la chaîne du logement se soit arrêtée : les gens sont passés des HLM aux logements privés à Corbas, Vénissieux. Mais quand les ouvriers sont partis dans un parc mal entretenu. Le parcours résidentiel peut redémarrer avec des logements moins chers. Mais il y a une pénurie de biens, il faut donc articuler les deux. »

Avis partagé d'ailleurs par Nicolas Bouscasse : « Il reste des zones d'aménagement à Lyon et ses abords, je crois beaucoup aux ZAC (zone d'aménagement concertée, NDLR). C'est un très bel outil de concertation. Il faut mener des analyses sur les friches, boucher ce qu'on appelle les dents creuses. »

Au conseil de la Métropole, la socialiste Sandrine Runel avait émis un bémol : « On n'a jamais autant construit mais les plus démunis se logent, et le logement n'a jamais représenté une part aussi importante dans le budget des ménages. Il apparaît illusoire que la crise du logement puisse se résoudre seulement grâce à la construction de logements sociaux. Garantir un droit au logement pour tous s'inscrit dans une stratégie globale. Il faut rapprocher le montant des loyers des capacités financières réelles des habitants tout en préservant la rentabilité des investisseurs. »

Président de la Chambre syndicale

des propriétaires et copropriétaires Lyon Métropole et Rhône, Sylvain Grataloup n'y croit pas : « L'immobilier est un placement. Dans le système capitaliste, on espère que le plus riche tirera le plus modeste vers le haut. Mais les logements dégagent de moins en moins de rentabilité, donc il y a une baisse de qualité. Le parc privé est tenu par peu de personnes, dont certaines particulièrement âgées. Les propriétaires vieillissent et le parc ne se renouvelle pas. » L'annonce apparaît d'autant plus soudaine pour les propriétaires qu'un statu quo savamment entretenu régnait jusqu'à tout récemment. « La particularité lyonnaise, c'est que tous les acteurs de l'immobilier se réunissent. Sous l'ère Collomb, nous étions d'accord pour ne pas déployer l'encadrement des loyers parce qu'il n'y en avait pas besoin. Nous faisons partie du comité de pilotage de l'Observatoire local des loyers où Michel Le Faou était toujours présent, où l'on pouvait dialoguer. Cette mesure est brutale car elle s'oppose à la politique antérieure qui s'appuyait sur l'attractivité », ajoute-t-il.

Airbnb. Toutefois, si « Lyon n'est pas une ville tendue comme Paris », Sylvain Grataloup reconnaît qu'« elle le deviendra un jour ou l'autre, à court terme plutôt qu'à long terme. Pour empêcher cela, il faudrait un nombre de logements phénoménal... [...] La problématique est réelle, mais la réponse idéologique. Depuis 1948, on a eu des politiques du logement communistes mais cela n'a rien résolu. Depuis 20 ans, on assiste à un changement de champ lexical, le logement est noyé dans des lois sur la politique de la ville et le vivre-ensemble. Les pouvoirs publics n'assument pas leurs responsabilités et se reportent sur les propriétaires. » Lesquels craignent que l'encadrement des loyers ne conduise à une baisse de rentabilité de leur bien. « Avant, nous avions des incitations, une dégressivité de la taxe foncière ou des prêts à taux préférentiels pour mener des travaux de rénovation énergétique. Cette fois, ce sera de la pure perte. Il faut casser



cette image de propriétaire riche. Le primo-accédant a un crédit à payer, des factures, les études des enfants. Les propriétaires n'incarnent pas la noblesse de l'Ancien Régime. Veut-on encore des propriétaires ? Il y a quand même un paradoxe alors que le modèle est celui d'une France de propriétaires... L'encadrement ne pourra qu'accentuer la fracture sociale, la sensation de privilège. » Selon Sylvain Grataloup, la mesure pourrait également figer les locataires

dans leur logement. Les chiffres de l'OLL attestent d'ailleurs d'un accroissement du phénomène : « Alors que le nombre de changements de locataire dans les T1 était de 37 % en 2018, il n'est plus que de 30 % en 2019. Cette diminution du taux de rotation peut être mise en lien avec la pression élevée sur le parc locatif privé constatée par les professionnels de l'immobilier », reporte ainsi UrbaLyon.

Autre pressentiment du représentant du syndicat de propriétaires,

le risque d'un report du locatif vers Airbnb. « En deux mois, cela peut rapporter autant qu'en douze une fois les loyers plafonnés, et c'est moins d'emmerdements. » Un rapide calcul au prix moyen de la nuitée atteste du déséquilibre de ce rapport de force financier. « En mai 2016, 5 600 "logements entiers" ont été proposés à la location pour un séjour de courte durée sur la plateforme Airbnb à Lyon, dont 70 % sont des studios ou des T1. Ramenée au nombre de logements de type T1 loués qui ont été recensés en 2014, la location de courte durée a touché 21 % des petits logements de la ville de Lyon », estime UrbaLyon. « Plutôt que de proposer des mesures incitatives aux propriétaires, on veut réprimer Airbnb car son usage a été détourné de sa vocation d'origine », balaie Renaud Payre. Lequel marche sur un fil entre usage de la carotte et du bâton : « Il n'y a pas de raison que les investisseurs locatifs s'inquiètent, on mise sur l'effet signal. Nous échangeons avec eux, nous les revoyons dans les prochains jours. Il y a des réticences mais nous avons été élus sur un programme, très largement majoritaire. Il faut maintenant lever ce qui relève du fantasme et répondre aux besoins des habitants. » Expérimenté pour cinq ans, le dispositif fera l'objet d'une évaluation gouvernementale. ■

Dans le secteur de Jean-Macé (Lyon 7^e), les loyers crévent déjà les plafonds.



Quelques chiffres

► Entre 2015 et 2019, le montant du loyer médian dans l'ensemble de l'aire étudiée par l'OLL, soit plus de 207700 logements du parc privé hors meublés, est passé de 11,10 à 11,80 €/m². Quant au loyer moyen, il a grimpé de 10,6 à 11,40 €/m².

► Le loyer médian des 103191 logements privés de Lyon est quant à lui de 12,60 €/m² en 2019, contre 12,20 €/m² l'année précédente. La surface moyenne d'un logement loué à l'échelle de l'OLL est de 63 m², mais de 59 m² à Lyon et de 56 m² à Villeurbanne.

► Le loyer médian des T1 est de 15,80 €/m², contre 12,90 €/m² pour les T2 et chute à 10 €/m² pour les T5 et +. « Plus le logement est petit, plus le mètre carré est cher en raison de certaines charges incompressibles », précise UrbaLyon. Néanmoins, les studios et les T1 creusent l'écart avec une différence de 2,80 €/m² entre un T1 et un T2 contre 2 €/m² entre un T2 et un T3. »

► Les T1 représentent 14 % du parc de l'OLL, mais 31 % en zone 6 de Lyon et 30 % à Villeurbanne, où la division de grands logements en plus petites surfaces prend de l'importance et accentue ce phénomène.

► Un logement loué par l'intermédiaire d'un professionnel (11,50 €/m²) est en moyenne moins cher qu'en passant par un particulier (12 €/m²) dans l'ensemble de l'aire d'étude de l'OLL. À Lyon et Villeurbanne, l'écart est même de 1,30 €/m².

► Les loyers des logements particuliers sont plus hétérogènes à Lyon que dans le reste de l'agglomération. L'écart entre les loyers les plus bas et les plus chers est de 9,40 €/m² contre 7,40 €/m² en périphérie.