

## COMMENT ON ENCADRE LES LOYERS EN EUROPE

À l'heure où la France introduit une forme de blocage des loyers, voyons comment procèdent certains de nos voisins. En Allemagne, il n'y a pas de blocage officiel, mais un locataire peut théoriquement poursuivre son propriétaire si son loyer dépasse de 20 % le prix jugé raisonnable par l'Agence fédérale de l'habitat. En Suède, les propriétaires ne peuvent pas décider librement des loyers : chaque ville a son Office municipal du logement qui négocie les loyers avec les associations de locataires selon des critères de confort, luminosité, mode de chauffage, type et état de l'immeuble... Un système contraignant toutefois assoupli depuis 2011. En Suisse, le loyer doit refléter la réalité du marché et le locataire peut, comme en Allemagne, contester le caractère abusif auprès des tribunaux. Aux Pays-Bas, les loyers sont fixés par un système de points. Un loyer maximum est calculé à partir du nombre de m<sup>2</sup>, de l'état général, du confort et des équipements. En cas de dépassement, le locataire peut saisir une organisation indépendante. Cet excès de protection a conduit à la réduction du parc locatif privé hollandais !

## OBSERVER POUR MIEUX PLANIFIER

Lancé en 2011, le Plan départemental de l'habitat est une obligation légale faite à tous les départements et dont l'objectif est de mettre en cohérence la politique de l'habitat au niveau départemental comme aux différentes strates communales ou intercommunales. En Isère, plusieurs partenaires se sont impliqués auprès de la préfecture et du Conseil général, dont la fédération Fnaim 38. Cette dernière apporte sa perception du marché, notamment au travers des données recueillies par l'observatoire Fnaim de l'immobilier. C'est ainsi que certains flux migratoires ont pu être analysés : sous la forte pression urbaine (coût de l'immobilier de Lyon et Grenoble, rareté de l'offre) les espaces ruraux et périurbains accueillent de plus en plus de candidats à la construction... ce qui contribue à l'étalement urbain, mais aussi à l'allongement des trajets domicile-travail. Vous comprendrez que ce type d'enseignements est précieux pour actualiser, réorienter les politiques de services et de transports à l'échelle du département.



## ÊTES-VOUS TENTÉS PAR L'HABITAT PARTICIPATIF ?

La formule n'est pas nouvelle, mais ses arguments toujours d'actualité et ses avantages évidents. Les candidats à l'habitat participatif sont impliqués, dès son lancement, dans l'élaboration du projet immobilier. Ce sera « leur » projet ! Ils pourront donner leur point de vue, choisir les aménagements et finitions de leur future habitation, décider de mutualiser certains espaces... Ils vont inventer ensemble la vie future de l'immeuble. Une fois réalisé, ce qui différencie ce programme d'un autre, c'est la convivialité des relations avec les voisins : l'habitat participatif, c'est un projet de vie qui se met en place à plusieurs et se partage durablement. Isère Habitat et Hapara lancent un programme de ce type au cœur du quartier Presqu'île. La réalisation sera assurée par Isère Habitat, constructeur de renom et coopérative à but non lucratif, spécialisée dans l'accession sécurisée à la propriété. Hapara, qui dispose de compétence dans l'animation des groupes, guidera les candidats dans leurs choix et l'élaboration de leur projet de vie. **Pour en savoir plus contactez Hapara : [contact@hapara.fr](mailto:contact@hapara.fr) ou 06 15 37 63 26.**

## REPÈRES

8 106

biens immobiliers à acheter

4 573

biens immobiliers à louer

64 432

connexions en octobre 2012

sur [fnaim38.com](http://fnaim38.com)

RETROUVEZ-NOUS SUR   
[www.facebook.com/fnaim38](http://www.facebook.com/fnaim38)