LA LETTRE

MARS 2020

Les professionnels de l'immobilier

LES CHANTIERS NATIONAUX

La proposition de loi « *Louer en confiance* » examinée en mai à l'Assemblée nationale

Ce projet de loi vise à normaliser les relations entre les locataires et leurs bailleurs. Le député Mickaël NOGAL (REM Haute-Garonne) a présenté mi-janvier une proposition de loi pour cadrer les relations entre les propriétaires et les locataires. Elle fait suite à son rapport « *Louer en confiance* », présenté en juin dernier.

La proposition de loi comprenant 5 articles reprend les grands axes du rapport. Il se focalise sur plusieurs points phares, dont la **consignation du dépôt de garantie** (article 1) qui vient pallier à une pratique courante des locataires consistant à ne pas payer le dernier mois de loyer en prévision d'une non-restitution de la garantie. Cette disposition vient mettre fin à cette pratique en confiant la garantie à un professionnel de l'immobilier.

Autre mesure importante : la **limitation du nombre de garant physique** (article 2). Au terme de cette disposition et pour cadrer les abus, le texte interdit le recours à plus d'un garant physique. Si l'usage voulait qu'une seule personne se porte caution pour le candidat, il n'est pas rare que les propriétaires demandent deux, trois ou quatre garants à des candidats solvables, en complément des bulletins de paie, des avis d'imposition et de toutes autres pièces justificatives qui composent leur dossier. Cette pratique freine considérablement l'accès au logement à un bassin de candidats solvables, mais socialement incapables de se soumettre aux exigences de garantie des propriétaires.

Les trois derniers articles du texte ont pour objet de **protéger les bailleurs des impayés**. A ce sujet, le député s'est récemment exprimé auprès de l'Institut Choiseul : « *Lorsque vous écoutez les propriétaires-bailleurs, tous vous disent que leur principale crainte repose sur les retards et impayés de loyers et sur la possible dégradation de leurs biens. Ces propriétaires, dont les deux tiers louent de particulier à particulier, demandent à être mieux protégés et sécurisés dans la mise en location et la gestion de leur bien. Plusieurs études récentes nous montrent que 70 % d'entre eux seraient prêts à passer par un agent immobilier si ce dernier leur garantissait le paiement des loyers à date fixe et la remise en état de leur bien.* ***Les agents immobiliers, boudés par les propriétaires et les locataires, ont compris la nécessité de faire évoluer le métier de la gestion locative pour passer d'une obligation de moyens à une obligation de résultats.*** »

Dans son entretien pour le think-tank effectué en janvier, M. NOGAL a également évoqué le sujet des discriminations dans l'accès au logement : « *La discrimination zéro doit être notre objectif commun. Il est par exemple inacceptable que pour les logements loués par des particuliers, le taux de discrimination monte à 87 %, selon un récent rapport de SOS Racisme. Bien que les professionnels ne soient pas tous exemplaires, ces chiffres sont bien moins importants et nous travaillons pour mettre fin à cette discrimination. Dans une opération de testing réalisée par l'association auprès de neuf réseaux d'agences immobilières, elle démontre des pratiques bien différentes. Le nouveau modèle que je propose, basé sur la sécurisation totale du propriétaire, va lever ses craintes principales à l'origine de nombre de discriminations*. »

La proposition de loi sera examinée au mois de mai à l'Assemblée nationale.

Point d'étape sur l'examen du projet de loi de simplification au Sénat

Un mois après sa présentation en Conseil des ministres, le projet de loi ASAP (d'accélération et de simplification de l'action publique), est examiné en première lecture à partir de mardi 3 mars au Sénat.

Pour le gouvernement, il s'agit de **simplifier le paysage administratif** jugé trop complexe, en supprimant ou regroupant plusieurs dizaines de commissions consultatives, et de simplifier concrètement le quotidien des Français et des entrepreneurs.

Selon la rapporteure **Patricia MOHRET-RICHAUD (LR Hautes-Alpes)**, la commission spéciale constituée au Sénat pour examiner ce texte a accueilli favorablement les dispositions "*de nature à améliorer les relations entre les citoyens et l'administration, ou à simplifier les normes et les procédures qui entravent inutilement les initiatives de particuliers ou des entreprises*". Elle a en revanche été plus sévère avec le volet du texte qui constituerait un agglomérat de mesures diverses dont beaucoup n'ont qu'un lointain rapport avec la simplification de l'action publique. "*Personne ne peut être contre la simplification mais il y beaucoup de mesures en trompe-l'œil, c'est-à-dire pas du tout anodines*", a souligné le sénateur Jean-Pierre SUEUR (SR Loiret), tandis que la sénatrice Catherine FOURNIER (UC Pas-de-Calais) mettait en garde contre une simplification par le biais d'internet compte tenu des disparités d'accès.

Pour les entreprises, le projet de loi reprend les propositions d'un rapport remis en septembre par le **député Guillaume KASBARIAN (REM Eure-et-Loire)** au Premier ministre Edouard PHILIPPE visant à accélérer les installations industrielles sur les territoires.

Deux mesures principales ont été approuvées par les sénateurs en commission : garantir à un porteur de projet que si la réglementation évolue durant l'étude de son dossier, il sera soumis aux délais d'adaptation appliqués aux sites existants ; et donner plus de pouvoir de dérogation aux préfets décidant de l'implantation d'un site industriel. Enfin, les sénateurs ont introduit de nouvelles dispositions, dont le renforcement de l'information des maires sur les projets d'installations d'éoliennes ou la clarification des modalités d'application du droit de résiliation annuelle de l'assurance emprunteur.

Conjoncture : des conditions d'emprunt favorables mais une durée de crédit raccourcie

En décembre dernier, le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) émettait des recommandations visant à restreindre l'accès au crédit immobilier. L'observatoire Crédit Logement/CSA pour le mois de février montre que, si les taux restent extrêmement bas, la durée des crédits s'est, elle, nettement raccourcie. A 1,13% en moyenne, les taux des crédits immobiliers accordés par le secteur concurrentiel se sont établis en février au même niveau que les deux précédents mois, détaille dans un communiqué l'observatoire Crédit Logement/CSA. A ce niveau, ils restent extrêmement bas, répercutant la politique monétaire historiquement favorable au crédit que mène la Banque centrale européenne (BCE). L'an dernier, les taux ont enfoncé plusieurs planchers historiques.

Les conditions d'emprunt restent donc favorables, alors même que les autorités financières françaises ont demandé l'an dernier aux banques de restreindre leurs critères en matière de prêts immobiliers. Elles recommandent notamment de ne pas accepter de prêter si les mensualités de remboursement représentent plus d'un tiers des revenus du particulier. Les autorités veulent également que les banques évitent d'accorder des prêts immobiliers sur plus de 25 ans.

Malgré la stabilité des taux, ces recommandations ne sont pas sans effet, selon l'observatoire, qui remarque un "*recul de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel*". Depuis le début de l'année, cela se traduit par une baisse marquée de la durée moyenne d'emprunt. Elle s'est légèrement allongée en février, d'un mois, mais après avoir nettement raccourci en janvier. A 19 ans, elle reste inférieure de quatre mois à ce qu'elle était fin 2019.

La proposition de loi LAGLEIZE visant à limiter la hausse des prix immobiliers en dissociant foncier et bâti examinée au Sénat

Adoptée à l'Assemblée Nationale fin novembre 2019, la proposition de loi portée par le député Jean-Luc LAGLEIZE (MD Haute-Garonne) est arrivée au Sénat.

Celle-ci vise à réduire le coût du foncier et augmenter l'offre de logements accessibles.

Le 5 février 2020, la commission des affaires économiques du Sénat a désigné les deux co-rapporteurs du texte :

- Dominique ESTROSI-SASSONE, sénateur (LR Alpes-Maritimes)
- Valérie LETARD sénatrice (UC Nord)

Suite aux auditions s'étant tenues durant le mois de février, le **texte sera présenté en commission des affaires économiques le mercredi 4 mars.**

Compte-tenu de la suspension des travaux parlementaires due aux élections municipales, le texte sera inscrit à l'ordre du jour réservé au groupe Union Centriste le 1er avril 2020.

Pour rappel, cette proposition de loi institue notamment une **distinction entre le foncier et le bâti** dans le but de produire des logements à un coût plus accessible. Elle comprend aussi un dispositif de limitation de recours à la vente aux enchères pour les ventes de foncier appartenant à l'Etat ou aux collectivités locales.

Examen de la proposition de loi « *Rendre effectif le droit au logement* » à l'Assemblée nationale fin mars.

La proposition de loi portée par Jean-Luc MELENCHON (FI Bouches-du-Rhône) fera l'objet d'un examen en commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale le 24 mars prochain avant un examen en séance publique lors de la niche parlementaire du groupe France Insoumise le 26 mars.

Parmi les grandes mesures de ce texte comportant 9 articles, la proposition de loi prévoit **notamment l'interdiction d'expulsion sans relogement**, la suppression de la caution solidaire, la généralisation de l'encadrement des loyers à tout le territoire et le passage de 25% à 30% de proportion de logements sociaux.

Le président de NEXITY critique la politique publique de logement

Lors de la présentation des résultats annuels de NEXITY le 26 février dernier, Alain DININ a émis de vives critiques à l'égard de l'action publique en matière de logement. Il dénonce notamment une approche trop budgétaire des enjeux et regrette que l'offre n'ait pas été « dynamisée par une politique claire »

Le directeur général délégué de NEXITY, Jean-Philippe RUGGIERI a complété les propos de son président déplorant notamment une absence d'approche programmatique au niveau des collectivités.

Fin 2018, Alain DININ avait présenté ses 22 propositions pour endiguer la crise du logement. Parmi elles notamment : instauration d'un seuil minimal de constructibilité en zone urbaine, ne pas appliquer aux jeunes actifs la réforme de la contemporanéité de l'APL, créer un statut de bailleur privé conventionné, créer un dispositif de location-accession intermédiaire, ou encore développer le "bail solidaire" dans le neuf. Le président de NEXITY regrette que seule l'abandon de la hausse de la TVA pour le logement très social ait été retenue.

Le Gouvernement lance un plan contre les punaises de lit

Sujet devenu majeur dans le cadre des municipales, les punaises de lit sont des insectes dont les piqûres provoquent notamment des démangeaisons, qui se développent dans les matelas et les draps, ainsi que les meubles et les recoins.

La députée Mathilde PANOT (FI Val-de-Marne) et le député Benjamin GRIVEAUX (REM Paris) ont contribué à la médiatisation de ce sujet dont s'empare à présent le Gouvernement et notamment Julien DENORMANDIE, ministre de la Ville et du Logement.

Ce dernier lance une **campagne d'information, avec un numéro et un site internet dédiés**. Il compte aussi demander aux professionnels de se structurer, avec un label à la clé, et prévoit le lancement prochain **d'une mission à l'Assemblée nationale pour étudier d'éventuelles évolutions législatives**. De leurs côtés, le groupe La France Insoumise à l'assemblée réclame un encadrement des prix de l'intervention des professionnels, et une interdiction des traitements par produits chimiques. Le gouvernement n'exclut pas de telles mesures mais s'abstient pour l'heure de s'avancer, renvoyant à la future mission parlementaire.

Inquiétudes autour du projet de redéfinition du label BBC rénovation

Un rapport mis en consultation par le ministère de la Cohésion de territoires le 14 février 2020 intitulé "*Stratégie à long terme de la France pour mobiliser les investissements dans la rénovation du parc national de bâtiments à usage résidentiel et commercial, public et privé*" suscite de vives inquiétudes de la part de plusieurs professionnels. Celui-ci vise à transposer les prescriptions de l'article 2 bis de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments révisée le 30 mai 2018.

Dans cette série de propositions visant à améliorer l'efficacité énergétique du parc existant, le gouvernement propose notamment d'ajuster « *la frontière entre les étiquettes B et C du futur diagnostique de performance énergétique (fixée à l'été 2020 et formulée en énergie finale EF) sur la cible de performance définie dans la SNBC, soit environ 60 kWhEF/m²/an* » L'État propose également de faire correspondre ce niveau de 60 à celui du BBC rénovation, aujourd'hui situé à 80kWhEP/m²/an (exprimé en énergie primaire EP). Le passage à une expression en énergie finale avantagerait mécaniquement l'électricité, comparativement aux autres types d'installations. Cette source d'énergie, très peu carbonée en France, serait ainsi comparativement avantagée.

Le texte est ouvert à commentaires jusqu'au 10 mars 2020.

Le Gouvernement a lancé son plan contre la vacance de logements et de locaux

Le Gouvernement s'attaque au dossier de la vacance de logements. Le 10 février 2020, Jacqueline GOURAULT, la ministre de la Cohésion des territoires, et Julien DENORMANDIE, le ministre de la Ville et du Logement, ont lancé un **plan de mobilisation nationale pour lutter contre les habitations et locaux inoccupés** depuis longtemps : misant certes sur la construction et la rénovation pour aider les Français à se loger, l'exécutif estime toutefois que les surfaces vides doivent aussi être remises sur le marché.

A travers ce plan, le Gouvernement interpelle en fait les propriétaires, en leur proposant de se saisir des différentes solutions qui peuvent exister dans ce domaine, ainsi que les maires, en les aidant à mettre en place des stratégies locales.

D'après les chiffres de l'exécutif, pas moins de **200 000 logements du parc privé seraient actuellement vacants** dans les zones tendues ; une "*ressource*" *qui peut constituer une offre complémentaire à la construction*" mais également "*une vraie alternative à l'étalement urbain*", selon le ministère.

"*C'est inacceptable que notre pays compte autant de logements vacants alors que des solutions existent*", ont réagi Jacqueline GOURAULT et Julien DENORMANDIE dans un communiqué commun. "*Il faut que les propriétaires de ces biens s'en saisissent, c'est le coeur du plan que nous lançons aujourd'hui :* ***identifier, inciter, réquisitionner***."

Ce triptyque constitue donc le fondement de l'action gouvernementale : identifier, en utilisant des données jusqu'à présent inexploitées, les surfaces foncières vacantes, pour les cartographier et en comprendre les causes ; inciter, en rappelant aux propriétaires concernés les dispositifs existants, comme les aides à la rénovation (plateforme Facilhabitat) et la garantie Visale (contre les risques de loyers impayés) ; réquisitionner, une démarche envisagée dans les territoires tendus, au sein desquels les démarches d'incitation auraient précédemment échoué.

"*Pour sa mise en oeuvre, le plan s'appuiera sur des territoires d'accélération*", précise le ministère. Concrètement, les collectivités seront accompagnées et disposerons de nouveaux outils pour repérer les logements vacants, caractériser le profil des propriétaires et adapter leur communication. Dans les faits, le Gouvernement va attendre que les élections municipales soient passées avant d'identifier une dizaine de **territoires volontaires**, de manière à construire avec leurs élus locaux une **stratégie territoriale de lutte contre la vacance**. En outre, les deux ministres ont prévu d'écrire prochainement à 18 000 propriétaires de logements vacants pour leur lister les solutions existantes.

Le rapport annuel de la Cour des comptes souligne la complexité des aides au logement

Dans son dernier rapport annuel paru en février 2020, la Cour des comptes est revenue sur la politique de logement en France. Elle relève que **40% des dépenses, proviennent de trois aides personnelles au logement** : l'Allocation de logement familiale, l'allocation de logement social et l'Aide personnalisée au logement. Ces aides ont toutes le même objectif : diminuer les frais de logement des ménages les plus modestes. La Cour des comptes consacre à ces trois aides un chapitre de leur rapport annuel 2020.

Les magistrats se félicitent des **objectifs d'économie à horizon 2020**, et des nombreuses mesures déjà prises dans ce sens depuis 2015. L'ensemble de ces mesures a permis de stabiliser à hauteur de 18 milliards la dépense qui était en forte croissance, puis de la ramener à 17 milliards en 2018 et 2019.

Ils déplorent en parallèle que ces mesures aient rendu le système moins lisible, sans que les effets jugés négatifs qui en ont résulté pour les ménages les plus modestes aient fait l'objet d'une attention à la hauteur des enjeux. Ils appellent de leurs vœux une nette simplification des modalités de prise en compte des changements de situation des bénéficiaires afin de limiter les inégalités. Les magistrats constatent également l'existence de disparités persistantes et injustifiées fonction de la prise en compte du patrimoine de l'allocataire, de son éventuelle reprise d'emploi ou encore des modalités spécifiques d'aide aux étudiants.
« *Les mesures de gel ou de sous-indexation ainsi que la réduction de 5 euros se sont appliquées uniformément, quelle que soit la situation sociale et financière des bénéficiaires, y compris les ménages les plus modestes* », s'inquiète également la Cour des comptes.

Le rapport est disponible ici

Crédits immobiliers : passe d'arme entre Julien DENORMANDIE et Xavier BERTRAND

La question de l'octroi de prêts immobiliers a donné lieu à un débat par médias interposées entre Xavier BERTRAND et Julien DENORMANDIE. "*Il y a un sujet qui est très important, qui est un peu passé inaperçu*", a affirmé jeudi 6 février sur Franceinfo, Xavier BERTRAND, président du conseil régional des Hauts-de-France et ancien membre du parti LR. "*Il y a une décision que s'apprête à prendre la Banque de France (...) qui est en train de décider que, pour à peu près 100 000 ménages, ils ne pourront plus emprunter pour acheter leur logement cette année*", a-t-il affirmé.

Le chiffre de 100 000 ménages n'a pas été évoqué par les autorités financières, mais Xavier BERTRAND faisant référence à des mesures annoncées fin 2019 par ces dernières, rassemblées au sein du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF). Le HCSF, qui réunit entre autres la Banque de France et le ministère de l'Economie, a demandé aux **banques d'éviter d'octroyer des prêts immobiliers sur plus de 25 ans et si leurs remboursements mensuels représentent plus d'un tiers des revenus de l'emprunteur**. Ces recommandations interviennent alors que les taux d'intérêt sont historiquement bas, conséquence de la politique de la Banque centrale européenne (BCE), et les montants totaux empruntés atteignent un record, à plus de 1 000 milliards d'euros.

De son côté, Julien DENORMANDIE voit davantage dans ces déclarations de Xavier BERTRAND de l'opportunisme électoral qu'un réel sujet de fond. "*Xavier BERTRAND, ça fait dix jours qu'il est parti dans un Concours Lépine des chiffres ou des informations les plus fausses*", a déclaré vendredi 7 février, également sur Franceinfo, le ministre chargé de la Ville du Logement, Julien DENORMANDIE. Pour le ministre, les recommandations des autorités financières visent à éviter des situations intenables pour certains ménages, mais ne seraient pas de nature à bloquer l'accès des Français pour l'achat d'un logement. Il a notamment souligné que les recommandations des autorités financières laissaient une certaine marge de manœuvre aux banques pour assouplir leurs conditions quand l'emprunteur fait son premier achat immobilier. "*L'accès à la propriété, moi, je le défends tous les jours*", a assuré DENORMANDIE.

FOCUS TERRITOIRES

Un parc de de 3000 logements en accession social à la propriété en 2030 à Rennes

En dissociant le bâti du foncier, plusieurs collectivités, comme la métropole de Rennes, proposent aux ménages modestes d'acheter les murs de leur logement mais pas le terrain pour les aider à devenir propriétaire et favoriser la mixité sociale. Une vingtaine **d'Organismes fonciers solidaires** (OFS), inspirés des Community Land Trust américains, sont désormais agréés en France afin de faciliter l'accession à la propriété. Le principe de ce dispositif, opérationnel depuis 2017, consiste à acheter les murs de son logement, mais sans payer le coût du terrain. Avec à la clef **un tarif pouvant être 40% moins cher que le marché "libre" pour les acquéreurs**, sous conditions de plafonds de ressources et d'en faire sa résidence principale.

"*On a basculé toute notre production de logements en accession sociale à la propriété dans le dispositif OFS et son corolaire le Bail réel solidaire*", indique Honoré PUIL, vice-président de Rennes métropole, délégué au logement. L'objectif de la métropole rennaise, qui fait face à une forte hausse de sa population avec plus de 5 000 nouveaux habitants par an, est ainsi de constituer un parc d'environ 3 000 logements d'ici 2030.

Car l'intérêt de ce dispositif est que **le logement ne disparaît pas dans le marché libre puisqu'une revente avec plus-value est interdite**. Les "*aides à l'acquisition des logements sociaux bénéficiaient aux premiers acheteurs* et les logements sortaient du parc social dès la première revente, au détriment des catégories de ménages auxquelles ils étaient destinés initialement" ajoute Honoré PUIL.

Du côté gouvernemental, Julien DENORMANDIE, ministre de la Ville et du Logement, indique que 20 OFS ont été mis en place en deux ans. Il souhaite continuer à appuyer les collectivités dans cette démarche. **8400 logements de ce type sont programmés en France**.

Le logement : enjeu central des élections municipales 2020 dans les grandes villes

Un thème présent dans toutes les villes de plus de 100 000 habitants avec une vraie attente des citoyens sur ces sujets, la question du logement est au cœur des débats.

Les propositions phares :

- La rénovation énergétique des bâtiments privés comme publics est inscrite dans la plus-part des programmes
- L'encadrement des loyers, proposé par de nombreuses listes PS, EELV ou PCF dans les grandes villes (Grenoble, Lyon, Paris, Lille, Toulouse)
- L'accession à la propriété, avec des propositions moins marquées politiquement que l'encadrement des loyers.

o Jean-Luc RIGAUT, maire UDI sortant d'Annecy, suggère de mettre en place un programme annuel de 100 logements en accession à la propriété à 3 000 €/m2.

o À Tours, le candidat LREM, Benoist PIERRE, souhaite créer un OFS, tout comme, à Nancy, le candidat socialiste Mathieu KLEIN (PS) et le maire sortant, Laurent HENART (Mouvement Radical Social Libéral soutenu par LREM).

Selon les enjeux locaux et les dynamiques électorales, certaines thématiques sont plus ou moins développées dans les programmes des candidats.

- Certains candidats développent des propositions en matière d'éco-construction : François REBSAMEN (PS) à Dijon propose de "*promouvoir les bâtiments à énergie positive avec des matériaux renouvelables d'origine locale*". Nicolas FLORIAN, le maire sortant LR de Bordeaux, veut quant à lui "*inciter à l'utilisation de matériaux recyclés*" dans la construction.
- À Marseille ou en Seine-Saint-Denis, c'est la question des copropriétés dégradées qui prédomine logiquement, en matière de logement.

Lille : le retour de l'encadrement des loyers

Après plus de deux ans d'interruption, l'encadrement des loyers revient à Lille, ainsi que dans ses communes associées Hellemmes et Lomme depuis le 1er mars 2020. La capitale du Nord, deuxième ville à adopter le dispositif, est l'une des métropoles où les loyers sont les plus élevés de France.

L'arrêté qui fixe les loyers de référence, majorés et minorés, avait été publié le 30 janvier dernier. Il s'agissait de la dernière étape avant le retour de la mesure permise grâce à la loi ELAN. **L'encadrement des loyers s'applique à tous les baux signés à partir du 1er mars 2020**. Une première expérimentation avait déjà eu lieu dans la capitale des Flandres entre le 1er février et le 17 octobre 2017. Mais elle avait été suspendue après une bataille judiciaire menée par plusieurs professionnels opposés à la mesure.

Les bailleurs ne pourront donc plus appliquer des tarifs inférieurs à 30% ou supérieurs à 20% d'un loyer de référence. Au-dessus du plafond, les compléments de loyers devront impérativement être justifiés et inscrits sur le bail. Les contrevenants s'exposent à des amendes jusqu'à 5.000 euros pour les particuliers et 15.000 euros pour les sociétés civiles immobilières.

La préfecture du Nord a divisé la métropole en quatre zones. Chacune se voit appliquer un loyer référence modulé selon l'âge du logement, son caractère meublé ou non, et le nombre de pièce. "*L'encadrement des loyers a fait ses preuves*" indique Martine AUBRY, maire de Lille dans un communiqué datant du mois de janvier. Une étude de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) a démontré qu'à Paris, le montant des loyers avait bel et bien été contenu pendant sa période d'expérimentation.

Par ailleurs, **la municipalité a lancé un outil pour permettre aux bailleurs de se préparer à l'encadrement**. En renseignant leur adresse, les caractéristiques de leur location, et leur loyer, ils peuvent identifier s'ils se trouvent au-delà de l'encadrement des loyers. Si tel est le cas, le simulateur indique la marche à suivre pour se mettre en conformité. Lille est l'une des villes les plus coûteuses pour les locataires en France. Selon l'Observatoire des loyers, le loyer médian dans l'agglomération lilloise était de 11 euros du mètre carré en 2018. Dans la cité même, il était de 16,1 euros au mètre carré pour les logements une pièce, selon la Métropole Européenne de Lille en 2019.