

La revue de 25 millions de propriétaires

LE Propriétaire immobilier



**Les loyers
augmentent moins vite
que l'inflation** p. 13



DOSSIER
**Transformer une location
nue en location meublée
saisonnnière** p. 16



**Le point sur les détecteurs
de fumée obligatoires** p. 26

UPI
UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

N° 464 – 3,50 €
JUIN 2013
ISSN : 2102-0728

**MARCHÉ DE
L'HABITAT**

Lyon tire son épingle du jeu

L'INTRATONITUDE

C'est de choisir un nouvel interphone...



... qui ouvrira **AUSSI** la porte de l'immeuble !

INTRATONE, c'est bien plus qu'un simple interphone !

INTRATONE développe des solutions en interphonie pour faciliter la gestion des immeubles au quotidien.

La plateforme www.intratone.info pour piloter et suivre les prestataires ;
La boîte à clés pour savoir immédiatement où sont les clés de l'immeuble.



CONFORME

loi handicap

Tél. 02.51.65.05.79.
www.intratone.fr

INTRATONE

Les bailleurs sont certes sages, mais pas des « citrons pressés »



Jean Perrin, président de l'UNPI

bailleurs n'ont plus les moyens d'entretenir les logements. Le taux de rénovation des logements est plus faible dans les régions où les loyers sont bas. Voilà donc deux raisons qui devraient inciter le Gouvernement à tempérer sa volonté à faire baisser les loyers. D'une part, c'est inutile car les bailleurs s'adaptent naturellement à la conjoncture et réduisent les loyers lorsque les conditions économiques sont moins bonnes. D'autre part, des loyers faibles les empêchent de bien entretenir le patrimoine. Si des règles impératives viennent contrarier la régulation du marché, c'est l'ensemble des locataires qui en pâtiront car ils ne trouveront plus de logements.

Un chiffre rendu public par le président de la commission des finances de l'Assemblée Nationale devrait aussi inciter le Gouvernement à la prudence avant de prendre de nouvelles mesures fiscales contraignantes. Gilles Carrez a en effet relevé que plus de 8 000 ménages avaient payé en 2012 plus de 100 % de leurs revenus en impôts. Par ailleurs, 11 960 foyers ont été imposés à plus de 75 % de leurs revenus. Cette réalité méritait d'être dévoilée. Elle est inacceptable. Elle signifie que des contribuables révoltés de devoir consacrer la totalité de leurs revenus au paiement de leurs impôts, sont contraints de vendre une fraction de leur patrimoine pour assurer ce paiement ! C'est intolérable et cela doit être corrigé immédiatement. Notre pays a besoin d'acteurs économiques dynamiques, dans tous les secteurs, il n'est pas acceptable que certains d'entre eux soient à ce point spoliés par notre système fiscal. Les bailleurs privés peuvent apporter leur pierre pour investir et contribuer à la construction et à l'offre locative, mais pas si notre système fiscal demeure en l'état. Sinon, et certains le font déjà, ils réorienteront leur épargne vers d'autres placements. Les bailleurs sont certes sages, mais ne sont pas des « citrons pressés ». Je viens de rencontrer pendant une heure le secrétaire général adjoint de l'Élysée et je lui ai fait part de toutes ces remarques, ainsi que de bien d'autres. Pour l'instant, il a pris note.

Les loyers augmentent moins que l'inflation et baissent dans de nombreuses villes. Le niveau des loyers de marché mesuré en mai a progressé en un an de + 0,5 %. Ce chiffre publié par Clameur atteste de la modération des bailleurs : les loyers ont progressé moins que l'inflation qui a augmenté de + 1,0 % sur la même période. Cette situation prolonge celle que connaît le marché depuis 2006 : depuis cette date, les loyers ont augmenté de 1,5 % par an, alors que l'inflation annuelle était sur cette même période de + 1,6 %. Ces résultats de l'observatoire des loyers Clameur (cf. notre article pages 10 à 12) relativisent l'urgence que met le Gouvernement à trouver des mécanismes régulateurs des loyers et montrent la grande sagesse des bailleurs. Mais ils prouvent également que lorsque les niveaux de loyers sont bas, les

L'UNPI et les médias 4

Brèves 6

L'UNPI en action 9

Présentation du cercle des « Jeunes Propriétaires »

Marché de l'Habitat 10

Lyon tire son épingle du jeu

Temps forts 13

Les loyers augmentent moins vite que l'inflation

Le dossier de l'UNPI 16

Transformer une location nue en location meublée saisonnière

Tribune libre 22

Victimes de défiscalisation : une association se mobilise pour les défendre

Décryptages 24

Ne pas confondre PV de réception et PV de livraison

Le point sur les détecteurs de fumée obligatoires

Pratique 29

Fiche n°7 : alarme domestique

Trucs & Astuces 32

Baux d'habitation : l'état des lieux

Questions/réponses 34

Canalisation, partie commune ou partie privative

Dossier amiante - Parties privatives

Indices 36

Le tableau de bord du propriétaire

Petites annonces 39

1^{er} juin

Les Echos

PATRIMOINE

Les avantages & inconvénients de la location en meublé

Conseil d'expert : Jean Perrin

« Louer en meublé ? Des contraintes de gestion supplémentaires dues à la rotation et aux exigences des locataires. À retenir : sans bail écrit la location peut être requalifiée de location vide avec des conséquences fiscales lourdes ».

23 mai

Challenge.fr

L'économie en temps réel

Passer de la location vide au meublé

Contrariés par la baisse de rentabilité des appartements loués vides, nombre de propriétaires sont tentés de les transformer en meublés. « Ce système permet de bénéficier d'un régime fiscal beaucoup plus favorable que celui de la location vide », explique le président de l'UNPI. « S'il s'agit d'une location meublée de tourisme, et que le bien est classé, l'abattement passe à 71 % quel que soit le nombre d'étoiles », précise **Stéphan Jeulin**, directeur de l'UNPI 17 La Rochelle.

16 mai

AFP

Dépêche reprise dans

Libération

Le Monde

Le Parisien

Challenge.fr

L'Expansion

Le nombre de logements construits en France devrait continuer à reculer en 2013 pour s'établir à 250 000, très loin des 500 000 visés à moyen terme par le gouvernement, a estimé **Jean Perrin**. Cela représenterait une baisse de près

de 18 % par rapport aux logements neufs mis en chantier en 2012 (304 234, déjà en baisse de 19,6 % par rapport à 2011) et « le chiffre le plus bas depuis la fin de la Deuxième Guerre mondiale », a souligné le président de l'UNPI, au cours d'un entretien accordé à l'AFP. Il attribue ce repli à une situation réglementaire et fiscale, qui « décourage les propriétaires-investisseurs ». « Le problème n'est pas tellement que les promoteurs ne peuvent plus construire, mais qu'ils ne vendent pas. Le vrai enjeu n'est pas de trouver des terrains pour bâtir mais de donner confiance aux gens pour acheter », ajoute-t-il.

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) a annoncé que le nombre de logements neufs vendus par les promoteurs avait continué à reculer au premier trimestre, de 6,9 % à 15 988 unités, et que le délai d'écoulement des lots commercialisés avait grimpé à 15,3 mois, contre 12,7 mois un an plus tôt. De ce point de vue, les

mesures annoncées par le gouvernement de François Hollande pour relancer la construction de logements n'atteindront pas leur but, estime Jean Perrin.

Si le projet de loi préparé par la ministre du Logement n'est pas encore connu dans le détail, les premières mesures évoquées « ne donnent pas un bon signe aux propriétaires », selon lui. « Cette loi détériore les rapports locatifs », ajoute-t-il, s'opposant tout particulièrement au financement par les propriétaires de la garantie universelle des revenus locatifs. « C'est à celui qui fait courir le risque de payer, c'est-à-dire au locataire », argumente Jean Perrin, qui juge encore possible de faire évoluer le texte sur ce point. Le président de l'UNPI fustige également l'encadrement des loyers dans certaines zones, les pénalités qui seraient imposées aux propriétaires tardant à restituer le dépôt de garantie, ou encore, l'éventuelle suppression de la possibilité de réviser à la hausse les loyers « manifestement sous-évalués ».

5 mai

L'ALSACE

Logement : les « citrons pressés » se rebiffent

Article repris dans

LE BIEN PUBLIC

DNA
DERNIÈRES NOUVELLES D'ALSACE

LE PROGRES

L'EST
RÉPUBLICAIN

Les propriétaires bailleurs estiment que la politique du logement annoncée par le gouvernement est insoutenable et mettent en garde contre les conséquences sur l'économie.

Jean Perrin doit être reçu par Cécile Duflot et à l'Élysée, pour évoquer la situation des bailleurs privés. Le président de l'UNPI ne mâche pas ses mots : « Nous sommes face à une politique doctrinaire dont la conséquence va être, rapidement, de faire sortir les propriétaires privés du marché immobilier locatif », avance-t-il. « Il restera principalement les propriétaires occupants (ils sont 57 %), qui seront de plus en plus taxés, et les organismes publics, qui vont prendre une part toujours plus importante du marché locatif. La ministre du Logement a indiqué qu'elle souhai-

Retrouvez nos articles archivés sur www.unpi.org

SEULS
LES ABONNÉS ONT
ACCÈS À LA VERSION
INTÉGRALE
DES ARTICLES
en entrant
un code d'accès,
valable un mois.

Votre code
pour JUIN :
YOPZTA



taît une baisse durable des loyers. La loi qu'elle prépare va, mécaniquement, aligner les loyers du privé sur ceux des organismes publics d'habitation à loyer modéré ».

Selon Jean Perrin, « les propriétaires privés ne pourront pas tenir, car ils sont soumis à une fiscalité (impôt sur le revenu, CSG, ISF) que ne doivent pas supporter les organismes publics ». Par ailleurs, remarque-t-il, « les taxes augmentent continuellement, à commencer par les taxes foncières. Il existe une étude qui vient d'être rendue au ministre visant à revoir la fiscalité immobilière en France. Si ces préconisations étaient suivies, notamment sur le point de la valeur immobilière, la pression fiscale sur les propriétaires augmenterait de 50 %. Ce n'est pas soutenable ! »

« 75 % de nos adhérents ont perdu la foi » Aujourd'hui, « il reste en France des gens qui ont la capacité d'investir, mais ils deviennent de plus en plus rares. Je dirais que 75 % de nos adhérents ont perdu la foi dans l'investissement immobilier. Cela a des conséquences dommageables sur l'économie et n'augure rien de bon en termes d'activité et d'emplois ».

Pour Jean Perrin, « jamais, depuis la Seconde Guerre mondiale, nous n'avions connu aussi peu de mises en construction de logements qu'en 2012. La conséquence est la disparition de 100 000 emplois dans le secteur du bâtiment. Les gouvernements précédents avaient pris quelques mesures néfastes, mais ce qui est train de se passer dépasse tout. Le nombre des transactions immobilières est en chute libre en France. La politique menée actuellement enrave la machine ». L'UNPI, qui compte près de 250 000 adhérents en France, vient d'ouvrir, à l'image du mouvement des « pigeons », une page Facebook intitulée « Les citrons pressés » destinée à fédérer les propriétaires-bailleurs contre l'augmentation des taxes sur l'immobilier.

2 mai

Le Monde

Cécile Duflot veut créer une « sécurité sociale » du logement

Dans les ministères, on l'appelle déjà le « Duflot 2 ». Le projet de loi sur le logement et l'urbanisme entre dans sa phase finale d'élaboration. Objectif : que le texte soit présenté en

conseil des ministres entre mi-juin et mi-juillet avant examen au Parlement à la rentrée. Le volet le plus explosif semble déjà celui des rapports locatifs. La ministre n'a jamais caché ses intentions de revoir en profondeur la loi du 6 juillet 1989 pour garantir « l'équilibre des relations entre propriétaires et locataires, mais aussi pour les "sécuriser" ». Le texte a beau être élaboré en consultation avec les différents acteurs (associations professionnelles, assureurs...), ces derniers ne sont pas satisfaits des directions prises. Le président de l'UNPI dénonce l'idée « absurde d'une caisse, quand on voit le trou de la sécurité sociale. Si c'est pour en faire de même avec le logement, je ne vois pas comment on va s'en sortir ».

Mai



L'immobilier dans le collimateur du fisc

Marcel Crasnier, président et consultant fiscal de l'UNPI du Maine-et-Loire (UNPI 49) est formel : « Aujourd'hui, la problématique en matière de revenus fonciers est d'éviter les maladroites. Et en la matière, mieux vaut prévenir car la guérison n'est pas toujours possible et certaines situations sont d'emblée désespérées et incurables ». Par exemple lorsque les plans après travaux diffèrent très sensiblement des plans avant travaux, le risque de requalification en travaux non déductibles est à prendre en compte, surtout en cas de changement de destination tel que grenier transformé en logement. Pour réduire les contestations dans le cadre des contrôles, Marcel Crasnier recommande aux bailleurs de veiller à la rédaction de la facture par les entreprises intervenantes. « Les termes « travaux de rénovation » ou « travaux de réhabilitation » sont à proscrire. Le professionnel doit écrire : « travaux de réparation » ou « travaux d'entretien » ou « travaux de réparation », selon le cas, puisqu'aux termes de l'article 311 I 1° du Code Général des Impôts ce sont les seuls déductibles. Lorsque les travaux portent à la fois sur des travaux d'entretien et des gros travaux de restauration ou de restructuration, il faut obtenir des factures distinctes ou au moins une ventilation précise, poste par poste. À défaut, l'administration fiscale peut opérer un redressement sur le tout ».

Pour limiter le risque d'un contrôle, il faut être

discret en évitant les grosses déductions et les déficits fonciers chroniques. Le président de l'UNPI 49 recommande ainsi de planifier les travaux, de déclarer un bénéfice, même petit, tous les cinq à six ans et de ne jamais aller jusqu'au bout du délai de dix ans pour reporter son déficit foncier. En effet, un déficit est une charge reportable et les services fiscaux sont fondés à remonter jusqu'à l'origine du déficit, qui peut être bien antérieure à la dernière année d'imputation sur un résultat fiscal positif.

9 mai



Les propriétaires inquiets

« Le gouvernement fait des choix dramatiques pour notre pays en sacrifiant l'immobilier et ceci ne sera pas sans conséquence sur l'ensemble de l'économie locale ». Louis Bigata, président de l'UNPI 66 Perpignan, ne cache pas sa colère. La coupe est pleine : « C'est triste de constater que les pouvoirs publics nous voient comme des vaches à lait plutôt que comme des investisseurs. Au lieu de nous stigmatiser et manier à l'extrême le bâton fiscal, il faudrait au contraire rétablir la confiance et encourager l'investissement dans le logement »... « À cette allure en période de crise on va vers un désengagement des bailleurs privés, qui choisiront d'investir dans d'autres secteurs, plus lucratifs et plus stables ».

« Cécile Duflot veut généraliser la garantie des risques locatifs, ce qui va déresponsabiliser les locataires et les inciter à ne pas payer leur loyer, d'autant que les expulsions risquent d'être de plus en plus difficiles à mettre en œuvre. Comme toujours à vouloir protéger les locataires en place, on va rendre plus périlleux l'accès au logement de ceux qui en sont dépourvus »... « Il faut à tout prix rétablir des relations saines entre propriétaires et locataires avec des sanctions réelles pour les locataires de mauvaise foi. Il faut arrêter le matraquage fiscal et stabiliser enfin et durablement la législation. Il faut arrêter l'inflation des normes et diagnostics techniques en tout genre et surtout ne plus considérer les propriétaires comme des nantis car les 3/4 ne le sont pas ». Pour l'UNPI des Pyrénées orientales, le gouvernement fait fausse route.

Risques naturels

Un nouveau modèle d'état des risques naturels et technologiques à compter du 1^{er} juillet 2013

Un arrêté du 19 mars 2013, publié au Journal officiel du 27 mars, prévoit qu'un nouveau modèle d'état des risques naturels et technologiques devra être utilisé à compter du 1^{er} juillet 2013 pour informer les locataires et les acquéreurs (un arrêté du 13 avril 2011 avait déjà imposé un nouveau modèle d'état des risques pour les baux et les ventes conclus après le 31 mai 2011...).

Cet état des risques « *version 2013* » présente les modifications suivantes :

- jusqu'à présent, la situation de l'immeuble devait être renseignée au regard des plans de prévention des risques naturels (PPRn) et technologiques (PPRt) ; à ces deux types de plans s'ajoute dorénavant le plan de prévention des risques miniers (PPRm). D'où le changement d'intitulé du modèle qui devient « *état des risques naturels, miniers et technologiques* » ;

- si l'immeuble est compris dans le périmètre d'un plan de prévention des risques (PPRn, PPRt ou PPRm), le bailleur ou le vendeur doit indiquer si des travaux ont été prescrits par le règlement du plan et s'ils ont été réalisés ;

- enfin, le vendeur doit indiquer si l'acte authentique de vente mentionne les sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique. Notons que cette nouvelle information est étonnante car le Code de l'environnement (article L.125-5, IV) prévoit déjà que si l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité, le vendeur est tenu d'en informer l'acquéreur et de mentionner cette information dans l'acte de vente...

À noter :

Ce nouveau modèle d'état des risques est joint à chaque bail vendu par l'UNPI ou par les Chambres de Propriétaires.

Si vous possédez des baux en stock, vous pouvez télécharger le nouveau formulaire sur le site Internet www.prim.net (rubrique « *Ma commune face aux risques* »).

Logement

Le Sénat vote le recours aux ordonnances

Le Sénat a donné le 29 mai dernier son feu vert à un projet de loi autorisant le gouvernement à recourir à des ordonnances pour accélérer les projets de construction.

Le texte, déjà adopté à l'Assemblée nationale, a été voté à l'unanimité par les sénateurs. Le gouvernement avait demandé la procédure accélérée sur ce projet de loi, c'est-à-dire une lecture par chambre. Une commission mixte paritaire (7 députés, 7 sénateurs) devra trouver maintenant une version commune au Sénat et à l'Assemblée.

Ce texte est une étape intermédiaire après la loi votée en janvier sur la mobilisation du foncier public. Il habilite le gouvernement à recourir à des ordonnances sur huit des vingt mesures préconisées par François Hollande le 21 mars à Alfortville, baptisées « *Plan d'investissement pour le logement* ». Parmi ces mesures positives figurent les possibilités de transformer des bureaux en logements, de déroger aux règles sur l'obligation de créer des places de parking ou sur les surélévations d'immeubles.

L'UNPI, présidée par Jean Perrin, a été reçue à l'Élysée, et reste plus que jamais attentive à la préparation du projet de loi Duflot attendu pour l'été prochain, et à la défense des intérêts des propriétaires immobiliers.

Champ d'application de l'état des risques naturels, miniers et technologiques

	Immeubles et situations visés	Zone géographique concernée	Durée de validité	Qui l'établit ?	Conséquences ou sanctions	Textes de référence
En cas de vente	- Tous - Réservation d'un bien en VEFA, promesse de vente ou constatant la vente d'un bien bâti ou non	Zones couvertes par un plan de prévention de risques technologiques, naturels ou miniers, zones de sismicité	6 mois (article R. 125-26 du Code de l'environnement)	Le vendeur / bailleur (modèle défini par arrêté) ou un professionnel de son choix. Les informations nécessaires pour le remplir sont disponibles en mairie, en préfecture et sur www.prim.net	En cas de non respect, possibilité pour l'acquéreur / le locataire de demander au juge la résolution du contrat ou une diminution du prix / du loyer	Articles L. 125-5, R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement
En cas de location	- Tous - À chaque changement de locataire					

Copropriété

Travaux de modernisation des ascenseurs : report d'un an de la 2^e échéance

Initialement fixée au 3 juillet 2013, la date d'échéance de la deuxième phase de travaux de modernisation des ascenseurs est reportée d'un an, soit au 3 juillet 2014. Cette deuxième phase de travaux obligatoires, rappelons-le, porte sur des travaux comme l'installation d'une téléalarme, la protection des personnels d'intervention contre les risques électriques et les risques de happement par les parties tournantes ou encore l'installation d'un dispositif de précision d'arrêt de la cabine pour les ascenseurs installés avant 1983. Ce report d'un an annoncé par Cécile Duflot, ministre du Logement, s'accompagne d'un moratoire sur le dispositif de précision d'arrêt pour tous les ascenseurs, à l'exception de ceux installés dans les établissements recevant du public (ERP). Un groupe de travail va, en parallèle, examiner l'intérêt d'installer un tel dispositif dans les ascenseurs (hors ERP) et réfléchir à des solutions moins onéreuses (l'installation d'un dispositif de précision d'arrêt est estimée à environ 19 000 € par ascenseur).



© Keamy - fotolia.com

Les syndicats de copropriétaires peuvent désormais saisir le médiateur national de l'énergie

Autorité administrative indépendante créée en 2006, le médiateur national de l'énergie a pour mission d'informer les consommateurs sur leurs droits et de proposer des solutions aux litiges entre opérateurs et consommateurs. Son champ de compétences a été élargi notamment aux syndicats de copropriétaires par la loi n° 2013-312 du 15 avril 2013 visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre, dite loi Brottes (*J.O. du 16 avril 2013, p. 6208*). Ainsi, le médiateur pourra, par exemple, être saisi par une copropriété en litige avec GDF Suez à propos de la facture du chauffage collectif et proposer des solutions. Précisons que l'extension du champ de compétences du médiateur national de l'énergie concerne également la nature des litiges, tous les contrats conclus avec un fournisseur ou un distributeur de gaz naturel ou d'électricité étant dorénavant couverts (à l'exception des litiges liés aux démarches commerciales et aux panneaux solaires photovoltaïques).

www.energie-mediateur.fr

Fiscalité

Publication de la liste des communes soumises à la taxe sur les logements vacants

La taxe sur les logements vacants a été durcie par la loi de finances pour 2013 (voir *Le Propriétaire immobilier*, janvier 2013, p.13).

Notamment, son champ d'application a été étendu aux « communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de + de 50 000 habitants » (contre 200 000 auparavant). La nouvelle liste des communes concernées par la taxe vient d'être publiée en annexe au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts (*J.O. du 12 mai 2013, p. 7959*). Désormais, la taxe sur les logements vacants est applicable dans vingt-huit unités urbaines (1 151 communes), contre huit jusqu'ici (811 communes). Cette liste peut être consultée sur le site legifrance.gouv.fr (aller dans « Les autres textes législatifs et réglementaires » et renseigner le numéro de décret).

Amélioration du logement

Travaux d'économie d'énergie : les aides de l'Anah au 1^{er} juin 2013

Le programme « *Habiter mieux* » de l'Anah, dont l'objectif est d'aider les ménages à réaliser des travaux de rénovation thermique (isolation des toitures, des combles, des murs, des planchers ; changement du système de chauffage...), initialement réservé aux propriétaires les plus modestes, a été étendu depuis le début du mois à un plus grand nombre de propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs acceptant de conventionner leur logement, ainsi qu'aux syndicats de copropriétaires lorsque la copropriété est en difficulté. Ainsi, peuvent dorénavant en bénéficier les propriétaires occupants ayant un revenu fiscal annuel maximal de 23 881 € en Île-de-France (17 057 € antérieurement) et 18 170 € hors Île-de-France (contre 11 811 € auparavant), pour le cas d'un ménage composé d'une personne (respectivement 35 050 € et 26 573 € pour les ménages composés de deux personnes).

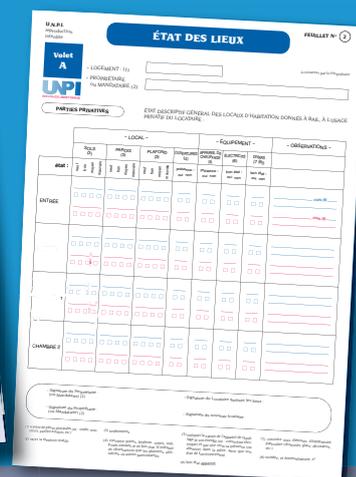
Pour les propriétaires occupants, la subvention de l'Anah est, selon les plafonds de ressources, de 35 % ou de 50 % ; elle est complétée, pendant deux ans, par une prime de l'État portée, grâce à l'aide exceptionnelle de 1 350 €, à 3 000 € (majorée de 500 € en cas d'aide d'une collectivité territoriale).

Les bailleurs, quant à eux, peuvent bénéficier d'une subvention de l'Anah de 25 à 35 %, selon l'état du logement, assortie d'une prime de l'État de 2 000 €, à condition que les travaux entraînent un gain énergétique supérieur à 35 % et que le loyer soit conventionné sur 9 ans.

Pour les syndicats de copropriétaires en difficulté, une prime de 1 500 € est versée en complément de l'aide aux travaux de l'Anah, pour un gain énergétique supérieur à 35 %. La copropriété doit faire l'objet d'un dispositif public, plan de sauvegarde ou opération programmée « *copropriétés* ».

Des baux pour louer en toute sécurité

Les juristes de l'UNPI vous proposent des BAUX et IMPRIMÉS qui vous assurent une fiabilité de premier ordre.



**POUR COMMANDER
3 SOLUTIONS**

Connectez-vous sur notre site www.unpi.org
Rubrique Vente en ligne

OU contactez votre Chambre syndicale



OU remplissez le bon de commande ci-dessous

B O N D E C O M M A N D E

À nous retourner ACCOMPAGNÉ DE VOTRE RÈGLEMENT PAR CHÈQUE (à l'ordre de La Presse immobilière) :
La Presse immobilière – 11 quai Anatole France – 75007 PARIS

Référence	Désignation	À l'unité TTC		Jeu de 2 exemplaires TTC		Jeu de 3 exemplaires TTC		TOTAL
		Prix	Quantité	Prix	Quantité	Prix	Quantité	
K31	Dossier du propriétaire bailleur (comprenant 3 baux réf. 80, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	14,00 €						
80	Bail de 3 ans ou plus (locaux vacants : location ou colocation)			7,00 €		10,00 €		
80-A	Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un co-locataire)					3,00 €		
81	Bail de 1 an ou plus (locaux vacants)			7,00 €		10,00 €		
82	Bail de renouvellement 3 ans ou plus (locaux occupés)			7,00 €		10,00 €		
101	Bail de résidence secondaire (locaux nus)			7,00 €		10,00 €		
102	Bail professionnel			7,00 €		10,00 €		
103	Bail meublé + inventaire du mobilier			7,00 €		10,00 €		
104	Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation)			7,00 €		10,00 €		
105	Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant)			7,00 €				
49	Bail commercial			10,00 €				
FR 01	Fiche pour candidat locataire	1,00 €						
47	Carnet de 100 quittances de loyer sans avis d'échéance	7,00 €						
EL	État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	5,00 €						
67	Liste des réparations locatives et des charges récupérables	2,00 €						

NOM

Prénom

Tél.

Adresse

Code postal

Ville

TOTAL ARTICLES

Frais de port si commande inférieure ou égale à 46 € : 1,90 €

Frais de port si commande supérieure à 46 € : 3,70 €

TOTAL

⁽¹⁾ La loi du 21 juillet 1994 prévoit que la personne se portant caution doit impérativement recevoir un exemplaire du bail

Présentation du cercle des « Jeunes Propriétaires »

À l'effet d'assurer une pérennité, un renouvellement et une recrudescence des adhérents, l'Union Nationale de la Propriété Immobilière a envisagé plusieurs axes de réflexion.

Sous la houlette de Jean-Louis Racaud, président de l'UNPI La Rochelle, il a été constitué un **cercle de réflexion Jeunes Propriétaires** avec pour missions :

Jean-Louis Racaud



- de répondre, prioritairement, à l'objectif fixé par l'UNPI ;
- mais aussi d'inciter et de faciliter l'engagement des jeunes actifs dans l'accession à la propriété immobilière et à la constitution d'un patrimoine.

Les objectifs

1 - Promouvoir les adhésions des jeunes Propriétaires

Inciter l'adhésion à l'UNPI des primo accédants, ou de jeunes propriétaires immobiliers, ou investisseurs, permettrait le renouvellement et la pérennité de notre organisation. Rassembler, en nombre significatif, les jeunes adhérents permet ainsi d'être représentatif d'un groupe qui saura sans conteste être un interlocuteur conséquent auprès des instances publiques et politiques.

2 - Inciter les enfants d'adhérents à nous rejoindre

Nos adhérents actuels doivent pousser leurs enfants à se lancer dans l'immobilier, les accompagner, et les aider à développer leur patrimoine immobilier. Et bien sûr, l'UNPI intervient comme un partenaire naturel et privilégié auprès des enfants d'adhérents.

3 - Promouvoir une image active de la propriété immobilière

Par ailleurs, force est d'admettre que les attentes, les priorités, les engagements, les perspectives et les stratégies de l'investissement immobilier évoluent et diffèrent selon les moments et les évolutions de la vie de chacun.

Les actions

Notre cercle de réflexion « Jeunes Propriétaires » apporterait une offre de services d'un réel accompagnement à l'acquisition immobilière dédiée principalement aux plus jeunes soit primo accédants, soit désireux de positions dynamiques et stratégiques d'investissement.

Cette offre, pourrait être proposée :

- en interne, sous forme de partages d'expériences ou de tutorats, voir de parrainages par des adhérents de la fédération,
 - en externe, en privilégiant le recours à des partenaires choisis et référencés par la fédération et la présentation de notre organisation aux associations locales telles « les associations de jeunes dirigeants », « les jeunes propriétaires ruraux », « la Table ronde Française », les clubs d'entreprise, etc.
- Notre cercle de réflexion est soucieux de

véhiculer une image active du propriétaire immobilier, accédant, investisseur ou bailleur.

Pour cela, nous œuvrons pour :

- faire reconnaître notre Fédération comme étant l'interlocuteur privilégié du propriétaire immobilier et un acteur incontournable de l'habitat et de l'aménagement de nos territoires, nos villages, nos villes ;
- montrer la diversité d'attentes et de projets des propriétaires d'aujourd'hui ;
- être une force de propositions pour faire évoluer le modèle économique de l'investissement immobilier, et rendre la propriété immobilière attractive ;
- offrir à des jeunes ayant ces mêmes préoccupations un lieu d'échanges, créer un réseau fort et reconnu ;
- conseiller les nouveaux propriétaires dans la gestion et la valorisation de leur patrimoine les accompagner et les soutenir.

Soyez nombreux à nous rejoindre

Contactez :

contact@unpi.larochelle.org

05 46 41 54 55

Lyon tire son épingle du jeu

Si les transactions diminuent dans le neuf et dans l'ancien, les prix se maintiennent à un haut niveau moyen : la prime aux atouts d'une agglomération (la deuxième de France et la sixième en Europe en termes de PIB) à l'ambition économique-urbaine affirmée.



Lyon Confluence

© Aurélie Lepiatre - SPLA Lyon Confluence

Adopté au mois de juillet 2005, le Plan local d'urbanisme (PLU) du Grand Lyon est entré en révision depuis un peu plus d'un an avec une modification majeure. Aux règles d'urbanisme, ce document réglementaire (qui devra aboutir au 1^{er} janvier 2016 au plus tard) ajoutera les objectifs du Grand Lyon en matière d'habitat et les actions nécessaires pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. Il deviendra le Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H).

À l'évidence, l'objectif initial du Plan local de l'habitat 2006-2013 de favoriser une production suffisamment « *abondante, diversifiée et équilibrée* » est atteint, voire dépassé, comme les chiffres le prouvent avec plus de 6 000 logements neufs vendus en 2009, 2010, et 2011 sur l'agglomération lyonnaise

- contre une moyenne antérieure de 4 000 logements - et la réalisation de plus de 4 000 logements locatifs sociaux. Mais, malgré le financement de 4 779 logements sociaux en 2012 (en hausse de 20 % sur les objectifs), l'agglomération lyonnaise demeure en déficit chronique de logements.

La réduction des ventes de logements privés entraîne une réflexion au Grand Lyon. La solution résiderait dans un financement du logement... social. Dans la réalité lyonnaise, le logement privé et le logement social sont liés par la Vente en l'état de futur achèvement (Vefa) de logements construits par la promotion privée au bénéfice des bailleurs sociaux à raison de 20 à 25 % d'un programme : cette part garantie, le démarrage du chantier est plus aisé. Cette politique se concentrerait sur les communes de la première couronne de

l'agglomération en dynamique résidentielle : Décines-Charpieu, Ecully, Saint-Genis-Laval...

« *Le logement accompagne les grands pôles de développement que sont la Part-Dieu, la Confluence, Gerland ou le Carré de Soie* » pointe Gérard Collomb, maire de Lyon, et président du Grand Lyon, collectivité compétente dans le domaine des aides à la pierre depuis 2007⁽¹⁾.

À la Part-Dieu, deuxième quartier d'affaires en France, l'ambition porte sur 3 000 logements neufs et rénovés ; à Gerland, sur la ZAC des Girondins, l'objectif est de 2 600 logements.

En matière de logements neufs, la mixité de l'offre est désormais de pratique normale sur le territoire du Grand Lyon y compris à la Confluence, quartier durable haut de gamme s'il en est : accession libre et accession sociale, locatif libre et locatif aidé avec une part du logement social portée à 25 %.

Deux décisions, adoptées courant avril 2013 par le Grand Lyon, renforcent le niveau de l'intervention en faveur de l'aide aux travaux et à l'ingénierie pour le parc privé ancien (4,3 millions d'euros pour 905 logements), et l'atteinte du BBC Rénovation pour 2 000 logements avec une aide maximale de 5 000 € pour chacun.

(1) Participation au financement de la construction de logements sociaux, à la reconstruction des logements sociaux en zone de renouvellement urbain ; contribution financière à l'ingénierie et aux travaux d'amélioration du parc privé ; subvention de fonctionnement aux actions d'association en réponse aux objectifs du PLH.



© J. Leone / Grand Lyon

Le neuf en retrait

En 2012, le marché du logement neuf (collectif, maisons individuelles groupées, résidences) a nettement marqué le pas avec un repli des investisseurs fondé sur les incertitudes liées au devenir du Scellier. « *On ne retrouvera pas de sitôt les 3 500 ventes liées à ce dispositif en 2010* » sourit Jean-Jacques Mathias, président du Centre d'étude de la conjoncture immobilière (Cecim).

La chute des réservations entre 2010 et 2012 et la baisse des mises en vente pour la même période ont pour conséquence logique, une hausse de l'offre disponible. « *Certes l'offre disponible est en hausse sensible mais elle reste bien « calibrée » pour rester inférieure à une année totale de commercialisation* » tempère Louis Ziz, nouveau président de la FPI région lyonnaise. Dans la réalité, le marché immobilier de l'aire urbaine de Lyon toujours « *quantitativement actif* » a effacé la pointe de trois années exceptionnelles que sont 2009, 2010, 2011 et revient au niveau déjà « *très fort* » de 2007.

	2010	2011	2012
Réservations	6922	6183	4730
Mises en vente	7342	6476	5569
Offre disponible	3291	3594	4309

Source : Cecim obs

Un ancien de qualité

Selon la Chambre des notaires du Rhône, en 2011, le prix moyen au mètre carré dans l'ancien s'établissait à 3 154 € (+ 8,5% sur 2010). Le panier moyen dépassait alors les 208 000 € avec près du tiers des ventes réalisé pour les appartements de deux pièces. L'année 2012 a marqué une excellente stabilité du marché de l'ancien dans l'agglomération lyonnaise (+ 2,5 %) et le département du Rhône (+ 2 %) à comparer à la baisse de Strasbourg ou Marseille. « *Il faut y voir la résultante de la qualité du marché lyonnais en termes de produits et d'attractivité* » analyse M^e Nathalie Lardet-Fleurier, membre du marché immobilier des notaires en charge des statistiques à la Chambre des notaires du Rhône.

LE NEUF : UN MARCHÉ ÉQUILIBRÉ ET MATURE

À l'évidence, l'année 2012 est une année chahutée voire singulière avec une baisse des réservations nettes qui s'est accélérée entre les deux semestres pour aboutir à une baisse de 23 % pour les 4 730 réservations enregistrées. Ce niveau de ventes équivaut à un niveau d'année... normale avec un marché grand-lyonnais calé à 4 000 ventes annuelles en collectif avant l'année 2009. « *Les années 2009, 2010 et 2011 sont à classer parmi les années exceptionnelles* » relativise Jean-Jacques Mathias, président du Centre d'étude de la conjoncture immobilière (Cecim).

L'engagement des acquéreurs-utilisateurs et la stabilité des prix offrent un socle de résistance au marché immobilier. « *L'attractivité de l'agglomération ne se dément pas et le marché conserve sa grande sagesse depuis des décennies avec un marché résidentiel équilibré et mature, quasi autorégulé* » observe Jean-Jacques Mathias. Avec 44 % des réservations, les acquéreurs-utilisateurs démontrent leur attachement à l'immobilier neuf pour la résidence principale et leur confiance en l'avenir de l'agglomération. Quant aux prix, ils se stabilisent autour de 3 750 €/m². Enfin, le marché pourrait bénéficier des dispositifs d'aide à la pierre que sont le Prêt à taux zéro + et le dispositif Duflo.

Sources : Cecimobs, FPI région lyonnaise, UCI FFB Rhône-Alpes Auvergne.

L'écart se creuse entre les quartiers lyonnais les plus chers qui augmentent le plus et les quartiers les plus raisonnables qui baissent avec d'un côté la Presqu'île, Tête d'Or-Saxe et la Croix-Rousse et de l'autre Gorge-de-Loup, Gerland et le plateau de La Duchère. « *L'écart entre l'ancien et le neuf demeure lui constant entre 1 000 et 1 200 €* » observe Nathalie Lardet-Fleurier.

Et d'annoncer un prix médian (et non plus moyen comme les années précédentes) de 2 780 €/m² dans le Rhône contre 2 722 €/m² en 2011. Et si les volumes baissent brutalement de 20 % en moyenne dans le Rhône, les prix n'en souffrent pas pour cause d'une offre encore insuffisante face à la demande. « *Le nombre*

des vendeurs et des acquéreurs diminuent conjointement, ce qui exclut toute tension » traduit Jean-Pierre Prohaszka, président de la Chambre des notaires du Rhône.

La tendance du 1^{er} trimestre 2013 souligne un ralentissement de la hausse des prix avec encore une hausse de 1,3 % sur Lyon. Et Nathalie Lardet-Fleurier d'ajouter : « *Si nous n'enregistrons pas les compromis de manière exhaustive, mes confrères et moi observons aujourd'hui un marché immobilier de qualité sans baisse sensible des prix et des volumes* ». Seul bémol, la baisse du nombre des primo-accédants pourrait constituer les prémisses d'un futur plus difficile malgré un niveau très bas des taux bancaires avec, cependant, l'existence d'un transfert lié à l'augmentation des acquéreurs plus âgés.

LES PRIX DANS L'ANCIEN

Sans surprise le quartier de la Tête d'Or-Saxe pointe toujours en tête des prix moyens au m² dans Lyon intra-muros avec quelque 4 000 €/m². À l'autre bout de l'échelle, la Duchère et son plateau remontent difficilement la pente à 1 722 €/m² : la mutation urbaine avec la montée en puissance de l'accession à la propriété au détriment du logement social amorce une inversion de tendance.

Presqu'île : 3 839 €/m²
 Croix-Rousse : 3 500 €/m²
 Vieux-Lyon : 3 266 €/m²
 Vaise : 2 894 €/m²
 Etats-Unis-Mermoz : 2 309 €/m²
 Villeurbanne : 2 625 €/m²
 Ouest Lyonnais : 2 886 €/m²
 Est Lyonnais : 2 120 €/m²
 Sud-Ouest Lyonnais : 2 472 €/m²
 Pays du Beaujolais : 1 768 €/m²
 Val de Saône : 2 539 €/m²

Source : Notaires de France-Perval (données 2011)

Lyon en chiffres...

	Année	Grand Lyon Lyon	Lyon
Nombre d'habitants	2009*	1 281 971	479 803
Nombre de logements	2009*	623 130	271 131

* Insee

Les loyers 2012

Loyers en €/m² et évolution en % sur une année

Le locatif dans l'expectative

Selon la Fnaim du Rhône, avec un loyer moyen de 12,7 €/m² pour un appartement lyonnais en 2012, l'augmentation se chiffre à 0,8 % sur un an avec toujours cette prime aux petites surfaces : 15 €/m² moyen pour un studio et une pièce à 9 €/m² pour un quatre pièces avec des maximum respectifs de 23 €/m² à 12 €/m². À Villeurbanne, deuxième ville du Grand Lyon par sa population, le loyer moyen se monte à une moyenne de 11,3 €/m² en baisse de 3,1% sur un an.

Les prévisions de Clameur pour 2013 entrent dans une baisse des loyers moyens pour une majorité des quarante villes de plus de 100 000 habitants dont Lyon (- 0,7 %), Villeurbanne (- 1,4 %), Grenoble (- 1 %) et Saint-Etienne (- 0,8 %). Des prévisions à replacer dans un contexte 1998-2013 haussier marqué par une progression rapide de 3 % et plus par an en région Rhône-Alpes.

	Ensemble	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Lyon	12,6 (+2,4)	16,0 (+0,6)	12,2 (+1,3)	10,7 (+1,3)	10,2 (+1,6)	10,1 (+2,5)
Grand Lyon (hors Lyon)	10,9 (-0,6)	14,3 (+1,8)	11,4 (-0,5)	9,9 (-0,8)	9,2 (-1,3)	9,2 (-2,0)

Source : www.clameur.fr

Statut d'occupation en 2009

	Grand Lyon	Grand Lyon hors Lyon	Lyon
Locataire privé	160 630 (29 %)	68 884 (21 %)	91 746 (41 %)
Locataire HLM	122 721 (22 %)	79 912 (25 %)	42 809 (19 %)
Propriétaire	253 313 (46 %)	168 794 (52 %)	84 519 (38 %)
Autre	11 133 (2 %)	5 888 (2 %)	5 425 (2 %)
Total	547 797	323 478	224 319

Source : MEDDTL - Filocom d'après la DGFIP - 2009 - Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise - Observatoire partenarial Habitat - lettre d'analyse n°10 - Juillet 2012



L'HABITAT ESSENTIEL EN EXPÉRIMENTATION

Président de la commission Habitat essentiel de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI), président de l'UNPI Rhône et président de l'UNPI Rhône-Alpes, **Gérard Forcheron** ne désespère pas de trouver le soutien de partenaires lyonnais - dont les pouvoirs publics -

pour lancer l'expérimentation d'une nouvelle catégorie de logement : le logement à bas coût. « Il est possible de construire à 900 € le mètre carré hors foncier viabilisé » martèle Gérard Forcheron qui cible Bron dans l'agglomération lyonnaise, le Carré de Soie à Villeurbanne ou encore la Confluence à Lyon.

Pour faciliter le logement de tous en accession et en location dans les zones les plus tendues, les solutions de bon sens s'imposent : industrialisation de la construction, partage d'équipements, adaptation de l'assurance construction, cession gratuite du foncier par l'État ou la collectivité ou mise à disposition par bail emphytéotique, etc. « Pour construire moins cher, il faut supprimer le superflu et réaliser des économies d'échelle » s'enflamme Gérard Forcheron qui dit avoir suscité l'intérêt de promoteurs-constructeurs et de la direction départementale des territoires du Rhône.

Et de conclure : « L'Habitat essentiel ne touche pas au dispositif normatif en vigueur mais nécessite de bâtir un cadre nouveau pour cet autre type de logement ! ».

Répartition des résidences principales selon leur type

Taille des logements	Grand Lyon	Lyon
1 et 2 pièces	27%	38,5%
3 et 4 pièces	51%	48%
5 pièces et plus	22%	13,5%

Source : Insee

Répartition des résidences principales selon leur ancienneté

	Avant 1949	49-74	75-89	90-05
Grand Lyon	39 %	35 %	13 %	12 %
Lyon	51 %	26 %	9 %	12 %

Source : Insee



Rue de la République - Grand Lyon

Les loyers augmentent moins vite que l'inflation

L'analyse de la conjoncture du parc privé présentée par Clameur montre que les loyers augmentent moins vite que l'inflation et baissent même dans de nombreuses villes. Alors que les loyers de marché ont augmenté de +0,5 % à fin mai en rythme annuel, les prix à la consommation ont grimpé de 1,0 %.

La mobilité résidentielle en baisse

Le déséquilibre du marché locatif est illustré par un très faible niveau de mobilité résidentielle des locataires. Le taux de mobilité s'établit à 26,3 % en mai 2013, alors que le niveau moyen constaté sur 15 ans est de 27,9 %. On retrouve un niveau comparable à celui qui avait été constaté en 2009 (26,0 %). Les régions où cette mobilité se réduit le plus rapidement (de l'ordre de 8 %) sont la Bourgogne, la Franche-Comté, le Limousin et Midi-Pyrénées.

Selon Clameur, depuis 2011, l'offre locative nouvelle présentée chaque année sur le marché s'est contractée de 90 000 logements. Cette baisse de la mobilité résidentielle a un double effet négatif : d'une part elle rend plus difficile l'accès au logement pour les locataires puisque le nombre de logement présenté sur le marché se réduit, d'autre part, elle rend plus difficile la remise en location pour le bailleur puisque moins de locataires sont en recherche de logement. Le marché est donc moins fluide. Clameur souligne que dans une ville comme Marseille, où la mobilité est particulièrement faible (17,8 %), le marché est bloqué. À Paris, alors que le taux de mobilité est encore plus faible (17,6 %), le recul est également fort (de 8,8 % depuis 2009). Ce taux, à l'exception du niveau voisin de celui de l'an dernier (17,5 %), est le plus faible observé depuis 1998 dans la capitale.

Un ralentissement général de la hausse des loyers

Le fait que l'indice des loyers de marché soit en dessous de l'évolution des prix à la consommation n'est pas une nouveauté du printemps 2013. En effet, cette situation est caractéristique de la période 2006-2013. Sur cette période, les loyers ont progressé en moyenne de +1,5 % par an alors que les prix augmentaient de +1,6 %.

Elle tranche nettement avec la période 1998-2006 où les loyers augmentaient de +4,1 % par an alors que les prix augmentaient de +1,8 % par an. Clameur y voit donc un « *décrochage spectaculaire* ».

Selon l'étude, ce décrochage s'explique par plusieurs facteurs : ralentissement de l'activité sous l'effet de la grande dépression, puis de la crise des dettes souveraines, paupérisation des candidats à la location et... effet de modération que la connaissance des loyers a pu permettre grâce à Clameur (*voir graphique page suivante*).

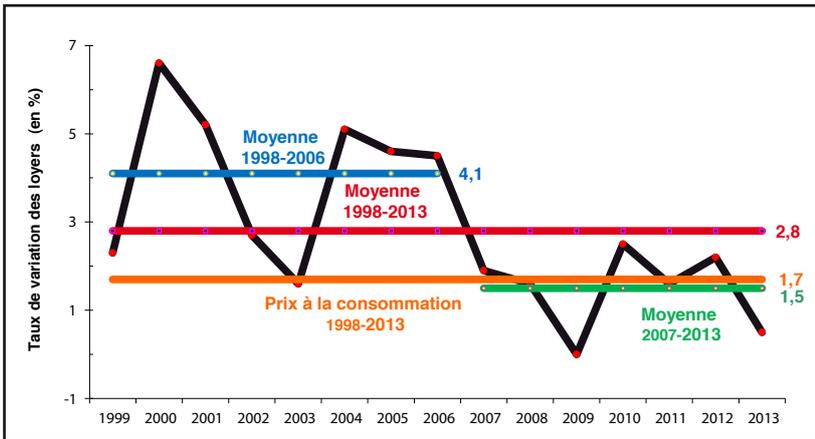
Trois régions méritent une attention particulière, car elles montrent une baisse ou une très faible progression des loyers de marché, après une année 2012 où les loyers étaient plus dynamiques.

En Aquitaine, les prix reculent de -1,6 % alors qu'ils avaient progressé de +3,1 % en 2012. En Ile-de-France, la hausse est quasi inexistante (+0,2 % après une hausse de +4,5 % en 2012).



© Ignatius Wooster - fotolia

La variation des loyers de marché d'après Clameur (mai 2013)



Source: Clameur - Mai 2013

En PACA enfin, les loyers sont stables (+0,1 %) après une augmentation de +2,3 % en 2012.

De façon générale, dans quatre régions, la baisse est plus marquée (-2 % environ). Il s'agit de l'Aquitaine (-1,6 %), des deux régions normandes (Basse Normande -2,1 % et Haute-Normandie -1,7 %) et du Limousin (-1,2 %). La baisse est plus modérée dans trois régions : Franche-Comté (-0,1 %), Lorraine (-0,5 %) et Poitou-Charente (-0,2 %).

À l'inverse, les loyers augmentent de moins de 1 % dans 5 régions (Bourgogne et Centre, +0,7 %, Ile-de-France, +0,2 %, Midi-Pyrénées +0,5 % et PACA +0,1 %).

Ils progressent un peu plus vite que l'inflation dans 7 régions (Auvergne +1,3 %, Bretagne +1,9 %, Alsace +1,8 %, Languedoc-Roussillon

+1,1 %, Nord-Pas-de-Calais +1,7 %, Picardie +1,6 % et Rhône-Alpes +1,6 %).

Dans deux régions, la hausse est supérieure. Il s'agit de Champagne-Ardenne (+2,5 %) et des Pays de la Loire (+3,4 %).

Les écarts de loyers subsistent entre les régions. Ainsi par exemple, les loyers sont de 18,8 € en moyenne en Île-de-France, mais de 8,6 € dans le Limousin et de 8,7 € en Franche-Comté. Mais Clameur observe que les « valeurs locatives sont à l'image des niveaux de revenus ». En conséquence, « sur chaque territoire les valeurs s'adaptent à la capacité financière des clientèles potentielles ». Toutefois, lorsque les loyers sont bas, cela affecte la capacité d'entretien des logements par le bailleur. Le niveau de loyer impacte donc fortement le taux de relocation avec travaux.

À Cherbourg où les loyers dont de 8,6 €, seuls 11,3 % des logements en relocation font l'objet de travaux. À l'inverse, ce taux est de 26,9 % à Paris, de 31,4 % à Lyon ou de 21,3 % à Toulouse.

Baisse des loyers dans près de 40 % des villes

En 2012, les loyers baissaient dans 38,5 % des villes de plus de 10 000 habitants. Le même constat peut être fait en ce printemps 2013. Si on observe le marché des villes de plus de 100 000 habitants, les loyers reculent dans 35 % des villes. Dans 25 % d'entre elles, les loyers augmentent moins vite que l'inflation. Enfin dans 40 % des villes, les loyers progressent plus vite que l'inflation.

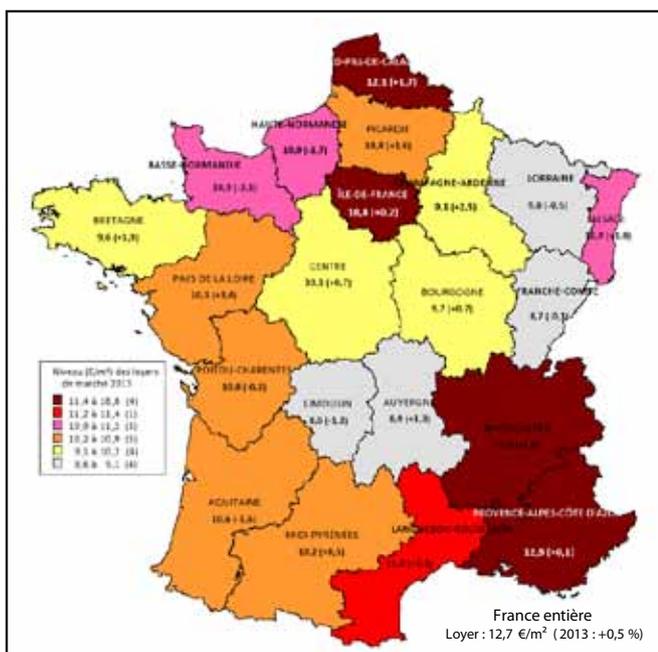
Par rapport à 2012, la hausse des loyers de marché observée en ce printemps est moindre. Si elle est de +0,5 % cette année, elle était de +0,9 % l'an dernier à pareille époque.

L'évolution n'est pas la même suivant le type de surface des logements.

Ce sont les petites surfaces qui sont les plus affectées par l'évolution du marché : le loyer des studios qui reculaient de -0,6 % l'an dernier, recule à nouveau cette année de -0,4 %.

Pour les autres types de logement, la hausse est moindre cette année que l'an dernier. L'écart avec 2012 est d'autant plus marqué qu'il s'agit de grandes surfaces. Ainsi, alors que les 2 pièces augmentaient l'an dernier de +1,1 %, ils n'augmentent cette année que de +0,6 %. À l'inverse, les 5 pièces et plus qui augmentaient en 2012 de +3,1 %, n'augmentent plus cette année que de +1,6 %.

Clameur observe que les loyers de marché ont baissé à Paris et dans les grandes métropoles régionales. Dans de nombreuses autres villes, la faible hausse qui y est constatée fait souvent suite à une baisse des loyers.
 À Paris, la baisse en un an est de -1,3 %. Elle est de -1,5 % à Bordeaux et de -3,3 % à Rennes. En revanche, à Lille, les loyers augmentent de +2,3 % et à Lyon de +1,1 %.



Source: Clameur - Mai 2013

Les loyers de marché en €/m² (variation 2013 en %)

Types de logement	Mai 2012	Mai 2013
Studios et 1 pièce	-0,6 %	-0,4 %
2 pièces	+1,1 %	+0,6 %
3 pièces	+1,8 %	+1,2 %
4 pièces	+2,7 %	+1,4 %
5 pièces et plus	+3,1 %	+1,6 %
Ensemble	+0,9 %	+0,5 %

Source: Clameur - Mai 2013

L'évolution des loyers de marché

Les loyers en 2013 dans les villes de plus de 100 000 habitants d'après Clameur / mai 2013

Ville	Loyer 2013 (en €/m ²)	Variation 2013 (en %) *	Ville	Loyer 2013 (en €/m ²)	Variation 2013 (en %) *
Villes avec un loyer moyen en progression plus rapide que l'inflation					
Reims	11,7	6,8	Tours	11,0	3,1
Roubaix	11,3	6,6	Orléans	11,2	2,9
Brest	9,0	6	Saint-Denis	15,8	2,7
Mulhouse	9,5	5,7	Angers	10,7	2,4
Aix-en-Provence	16,3	5,2	Lille	14,0	2,3
Metz	9,6	4,3	Nîmes	10,3	2,0
Montreuil	16,7	3,8	Toulouse	11,9	1,4
Clermont-Ferrand	10,4	3,4	Lyon	12,8	1,1
Villes avec un loyer moyen en progression moins rapide que l'inflation					
Toulon	11,1	1,0	Strasbourg	12,7	0,5
Saint-Etienne	8,4	0,9	Dijon	11,1	0,5
Argenteuil	15,9	0,9	Villeurbanne	11,8	0,5
Nantes	11,8	0,8	Marseille	12,6	0,3
Montpellier	13,7	0,6	Grenoble	12,0	0,1
Villes avec un loyer moyen en baisse					
Amiens	12,0	-0,1	Nice	14,3	-2,4
Boulogne-Billancourt	20,9	-0,6	Limoges	9,0	-2,5
Le Mans	8,5	-0,8	Caen	11,7	-2,6
Paris	23,9	-1,3	Rouen	11,5	-3,0
Perpignan	9,9	-1,4	Nancy	10,2	-3,1
Bordeaux	12,3	-1,5	Rennes	11,7	-3,3
Besançon	9,5	-2,1	Le Havre	10,5	-3,5

* 5 premiers mois de l'année en glissement annuel

En conclusion de son étude, l'observatoire Clameur indique que le marché étant hésitant et inquiet, la hausse des loyers de marché reste contenue. Depuis 2006, dans la plupart des grandes villes, les loyers de marché ont augmenté de moins de 2% en moyenne chaque année, soit à un rythme qui reste en-deçà de l'inflation (+ 1,6 % par an depuis 2006).

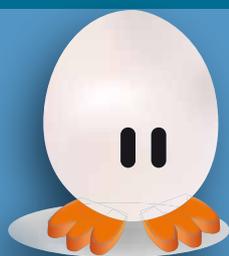
La hiérarchie des loyers et la diversité des situations locatives fait qu'une part non négligeable des locations nouvelles et des relocations sont présentées à des prix inférieurs aux loyers plafonds des logements locatifs sociaux. Ainsi par exemple en zone B1, un quart de l'offre locative nouvelle est accessible à des ménages modestes (sous plafonds des prêts locatifs sociaux) et 1/8^e est accessible à des ménages pauvres et très modestes (plafonds des prêts locatifs à usage social).

À Paris et dans les communes limitrophes, ces proportions sont bien sûr plus faibles. 1/8^e des loyers sont inférieurs aux plafonds PLS et ¼ sont inférieurs aux loyers des prêts locatifs intermédiaires.

En zone C, la situation est inverse, ce qui s'explique par un plus faible niveau général des loyers. On observe ainsi qu'un quart des loyers sont inférieurs aux plafonds PLUS et que ¾ des loyers sont inférieurs aux plafonds PLI. Ces chiffres montrent l'importance de la contribution du parc privé au logement des plus modestes.

L'UNPI partenaire de
www.cocoonhome.com

NOUVEAU SERVICE



**Achetez, Vendez, Louez,
Communiquez, Gérez, Cocoonnez !**

Cocoonhome.com est le 1^{er} réseau social dédié à l'immobilier et à l'habitat qui permet d'échanger librement entre membres. Retrouvez sur ce site des annonces de location (plus de 500 000), des articles, selon votre profil (acheteur, bailleur, locataire ...).

Que vous soyez un propriétaire, un particulier, un notaire, une agence immobilière, un artisan, un expert en diagnostics immobiliers, l'objectif de Cocoonhome.com est de faciliter une mise en relation pour que les projets que vous partagez soient plus simples à réaliser ensemble.

Inscription gratuite sur <http://www.cocoonhome.com/fr/packs/choix>

Avec 81 millions de visiteurs par an, la France est la plus importante destination touristique mondiale. Et ce chiffre ne prend pas en compte le tourisme dit domestique : 75 % de nos concitoyens effectuent près de 180 millions de voyages non-professionnels par an en France.

Dès lors, certains propriétaires peuvent avoir avantage à passer d'une location nue à une location meublée saisonnière. Non seulement le rendement de leur bien est susceptible d'être équivalent voire supérieur en certaines localisations, mais ils conservent de plus la jouissance de leur logement pendant les périodes où il n'est pas loué.

Transformer une location nue en location meublée saisonnière



Définitions

Le régime juridique applicable aux locations meublées saisonnières n'a pas échappé à la règle de l'inflation et de la complexité législative. Il y a une petite dizaine d'années encore, la situation était simple : soit le logement était nu et faisait alors l'objet d'un bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989, soit il dérogeait à ces caractéristiques en raison de la durée du bail ou du caractère meublé, et la liberté était totale, ou presque, en raison de la soumission au Code civil.

Aujourd'hui plusieurs régimes juridiques coexistent :

- la **location nue à usage d'habitation** est régie par la loi du 6 juillet 1989 ; cette loi, d'ordre public, est d'application de principe à toutes locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale (art. 2 L. 6 juillet 1989). Toutefois, le texte exclut de son application les locations saisonnières et les locations meublées.

- la location « *en meublé* » est régie par les articles L. 632-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Elle se définit comme la location d'un logement meublé constituant la résidence principale du locataire (c'est ce point qui permet de faire la différence avec le meublé saisonnier). Depuis 2005, ce contrat est fortement réglementé, à l'instar de la location de locaux nus : durée d'un an obligatoire, tacite reconduction, contrôle des hausses de loyer...⁽¹⁾

- les meublés de tourisme sont une catégorie régie par les articles L. 324-1 et suivants du Code du Tourisme. Ils sont définis comme « *des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile* » (article D. 324-1 Code du Tourisme). Les meublés de tourisme peuvent faire l'objet d'un classement (de une à cinq étoiles) à la demande de leur propriétaire. Ils font obligatoirement l'objet d'une déclaration en Mairie (voir infra).

- enfin, les locations meublées saisonnières, qui constituent une catégorie résiduelle, non directement définie, et à laquelle aucun régime juridique global précis ne correspond, à la différence des catégories précédentes. Les locations saisonnières sont définies par l'article 1-1 de la loi du 2 janvier 1970 relative aux professions immobilières (dite loi Hoguet) : « *est considérée comme une location saisonnière pour l'application de la présente loi la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs* ».

Un arrêté du 16 mai 1967, encore en vigueur, énonce que par location saisonnière « *il convient d'entendre les locations en meublé consenties à l'occasion des vacances, quelle que soit la durée de la location ou le mode de location intervenu* ».

S'agissant de la jurisprudence l'arrêt le plus clair de la Cour de cassation remonte à 1987 (arrêt n°86-12858 du 22 juillet 1987). Dans



© chris32m - fotolia.com

cette espèce, la Haute juridiction énonce qu'une location saisonnière est conclue pour une période d'activité déterminée, laquelle dépend des usages locaux, et notamment des conditions climatiques.

Une location à caractère saisonnier est donc une location consentie à la semaine ou au mois, pour une durée ne pouvant en principe excéder 3 mois en totalité. Si le contrat signé devait sortir de ce cadre, il risquerait d'être requalifié en bail d'habitation classique, impliquant d'une part une durée de 3 années et d'autre part un droit au renouvellement du locataire. Mais comme on a pu le voir, la durée de la location n'est pas très clairement définie.

On conseillera toutefois de ne pas faire courir le contrat pour une durée supérieure à 3 mois, le risque de requalification grandissant dès que cette limite est dépassée. *Doit-on faire la distinction entre les meublés de tourisme et les locations meublées saisonnières ?*

En théorie les deux notions sont distinctes en raison de l'affectation touristique des premiers. Ainsi, la location d'un meublé pour deux mois à un travailleur saisonnier ne pourrait entrer dans la catégorie des meublés de tourisme... En pratique toutefois, rien ne permet de distinguer les deux catégories et il convient de les assimiler au plan de leur régime juridique.

En conclusion de ce point, la qualification de location meublée saisonnière nécessite donc que les conditions suivantes soient cumulativement réunies :

- logement à usage d'habitation : villa, appartement, studio...
- logement meublé,
- absence de résidence principale du locataire et d'élection de domicile,
- séjour de courte durée, destiné à une clientèle de passage, n'excédant pas 3 mois consécutifs.

Conditions de la transformation d'une location nue en location meublée saisonnière

Pour le bailleur qui souhaite convertir l'usage de son bien, plusieurs conditions sont à observer.

a - La déclaration en Mairie est prescrite par l'article L. 324-1-1 du Code du Tourisme : « *toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé* ». La déclaration doit préciser l'identité et l'adresse du déclarant, l'adresse du meublé de tourisme, le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits, la ou les périodes prévisionnelles de location et, le cas échéant, la date

(1) Par exception, lorsque le logement est loué à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois, sans reconduction tacite.

Le régime juridique applicable aux locations meublées saisonnières n'a pas échappé à la règle de l'inflation et de la complexité législative.

de la décision de classement et le niveau de classement des meublés de tourisme.

Un imprimé de déclaration peut être téléchargé gratuitement sur Internet (cerfa n°14004*02). À noter que la déclaration ne doit être réalisée qu'une seule fois et non chaque année (sauf changement notable du logement) et que l'absence de déclaration peut entraîner des peines d'amende.

Puisqu'il n'est pas possible de distinguer clairement les meublés de tourisme et les locations meublés saisonnières (voir supra), il convient dans tous les cas de procéder à la déclaration en mairie.

b - Les formalités relatives au changement d'affectation du local

Afin de préserver l'existence d'un parc de locaux destinés à l'habitation, le législateur régleme, dans certaines zones, la transformation des locaux à usage d'habitation en locaux à un autre usage. Même si les transformations d'appartements en bureaux ou commerces sont principalement visées, les textes du Code de la Construction et de l'Habitat (L. 631-7 et s.) ont un champ plus large qui inclut la transformation en meublés saisonniers.

La transformation doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'administration aux conditions suivantes :

- la demande d'autorisation ne concerne que certains secteurs géographiques : communes de plus de 200 000 habitants et toutes communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;

- l'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble (formulaire de demande téléchargeable sur Internet). Elle peut être subordonnée à une « compensation » sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage ;

- l'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel et non au titre du local concerné ;

- à la différence de la déclaration en Mairie (a supra), il s'agit d'un régime d'autorisation préalable ; aucun changement ne peut être entrepris avant l'obtention de cette autorisation.



© seb.hovegumian - fotolia.com

c - Déclaration d'urbanisme

En matière d'urbanisme, certains petits travaux ainsi que les changements de destination doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme). En théorie, le changement de destination ne vise que la transformation de locaux d'habitation en locaux d'hébergement hôtelier, ce qui ne concerne pas la transformation en meublés saisonniers ; toutefois certains plans locaux d'urbanisme (PLU), comme celui de Paris, assimilent les deux usages et rendent obligatoire la déclaration préalable.

d - Autorisation de la copropriété

Si les locaux qui font l'objet d'un changement de destination sont compris dans un ensemble en copropriété, il convient préalablement de consulter le règlement de copropriété afin de vérifier s'il pose des restrictions à l'usage projeté. Le cas échéant une autorisation devra être sollicitée.

Régime juridique et fiscal du meublé saisonnier

a - Régime juridique

En premier lieu, il faut noter que la loi du 6 juillet 1989 ne s'applique pas de plein droit aux locations à caractère saisonnier. Ce sont donc les règles du Code civil, articles 1708 et suivants, qui vont s'appliquer. De fait, ces dispositions étant très souples, le contrat négocié sera la loi des parties.

Voici les principales règles applicables aux locations saisonnières :

- **Formalisme de l'offre** : l'article L. 324-2 du Code du tourisme dispose que « toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux ».

- **Formalisme du contrat** : l'écrit est rendu

obligatoire, au moins à titre probatoire, par le texte ci-dessus. Toutefois, un contrat verbal demeure en principe valable, mais est fortement déconseillé. Le contrat sera rédigé en deux originaux, l'un conservé par le bailleur, l'autre par le preneur. S'il comprend plusieurs feuillets, on prendra soin de les faire parapher un par un par les parties ; de même si la rédaction comporte des ratures ou des mots supprimés. La mention « lu et approuvé » n'est pas obligatoire ; elle n'apporte rien sinon un échantillon de l'écriture des parties en cas de nécessité d'authentification.

- **Pratique de l'acompte / arrhes** : en principe, le versement d'arrhes emporte une faculté de se dédire, alors que l'acompte est simplement une avance sur le loyer à venir. Dans la pratique, les deux expressions sont souvent confondues. On notera qu'il est prudent de demander au locataire le versement de cette somme, dont le montant est libre (sauf en cas de location par un intermédiaire professionnel) en prévoyant :

- qu'elle sera conservée par le propriétaire dans le cas où le locataire ne donnerait pas de suite à son engagement,
- qu'elle s'imputera sur le montant du loyer dans le cas contraire.

- **Dépôt de garantie** : il n'est pas obligatoire mais demeure fortement conseillé puisqu'il constitue un moyen appréciable pour le propriétaire de recouvrer des sommes dues au titre des dégradations éventuellement commises par le locataire. Le montant n'en est pas déterminé par la loi ; pas de minimum ni de maximum (sauf en cas de location par un intermédiaire professionnel). Le dépôt de garantie peut parfaitement être supérieur au montant du loyer dans la mesure où la location est de courte durée. Ses modalités de versement et de restitution (délais) sont librement négociées dans le contrat. On privilégiera une restitution postérieure à l'état des lieux de sortie.

- **État des lieux** : nullement obligatoire mais fortement conseillé, l'état des lieux devra être établi à l'arrivée et au départ du locataire, sera contradictoire et aussi précis que possible. S'agissant de locations meublées, il comprendra la liste des fournitures mises à disposition du locataire. On conseillera d'établir l'état des lieux par pièce et mentionnant pour chacune : la description générale, la nature des sols, murs et plafonds, l'état des sols, murs et plafonds, le mobilier présent et son état.

- **Diagnostics techniques** : ils sont aujourd'hui obligatoires en matière de locations saisonnières meublées et concernent les risques d'exposition au plomb, pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 (validité 6 ans), l'état

des risques naturels (dans les zones exposées uniquement – validité 6 mois) et le dossier amiante – parties privatives, pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant 1^{er} juillet 1997.

- **Montant du loyer et des charges** : le loyer est totalement libre ; la seule limite est la norme du marché. Le bailleur peut même prévoir une évolution du loyer suivant les périodes de location au sein de la même saison. Des charges peuvent être en outre facturées au preneur au forfait ou à raison de la consommation réelle. Tout ceci doit être consigné de manière très précise dans le bail ; le cas échéant, l'état des lieux devra comporter le relevé des compteurs.

b - Régime fiscal

Le régime fiscal des revenus des locations saisonnières est calqué sur celui des locations meublées.

Les recettes tirées de manière habituelle des locations saisonnières sont imposées au régime des bénéfices industriels et commerciaux, dits BIC (si la location saisonnière est exceptionnelle et de courte durée, les revenus demeurent imposés comme des revenus fonciers classiques). Les loueurs peuvent opter pour le régime du micro BIC.

Le micro BIC s'applique automatiquement

lorsque les recettes annuelles de la location ne dépassent pas 32 600 €. Le revenu net imposable est obtenu en appliquant sur les recettes un abattement forfaitaire de 50 % couvrant toutes les charges que le bailleur est censé supporter. Le propriétaire sera alors imposé sur 50 % de ses revenus locatifs. Lorsque les charges déductibles, notamment en cas de gros travaux ou d'intérêts d'emprunt, dépassent le montant de l'abattement forfaitaire, le contribuable a tout intérêt d'opter pour le régime du réel.

Le législateur réglemente, dans certaines zones, la transformation des locaux à usage d'habitation en locaux à un autre usage.

Les locaux faisant l'objet d'un classement en meublé de tourisme (le classement doit être demandé par le propriétaire) font l'objet d'un régime « *micro BIC* » plus avantageux qui s'applique jusqu'à 81 500 € de recettes et comprend

un abattement forfaitaire de 71 %.

S'agissant des impôts locaux, il faut noter ici que le propriétaire sera soumis :

- à la taxe d'habitation, si le logement loué constitue son « *habitation personnelle* », c'est-à-dire s'il occupe les locaux en dehors des périodes de location (le locataire d'un meublé saisonnier n'est pas en principe assujéti à la taxe d'habitation, même s'il occupe les lieux au 1^{er} janvier) ;

- à la cotisation foncière des entreprises (ex-taxe professionnelle) si le logement est uniquement destiné à la location.

En principe, le propriétaire est assujéti alternativement à l'un ou l'autre de ces impôts (selon que le logement constitue ou non son habitation personnelle).

Cependant, sauf en cas de location accidentelle (exonération de plein droit), les communes peuvent décider de soumettre également à la CFE les propriétaires qui louent en meublé saisonnier leur habitation personnelle (voir l'article 1459 du Code général des impôts). Inversement, dans les zones de revitalisation rurale, les communes ont la faculté d'exonérer de taxe d'habitation les propriétaires de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes et de meublés de tourisme (article 1407 du CGI). Précisons toutefois que de telles décisions ne concernent que la part « *communale* » des impôts locaux).

Passage de la location de locaux nus à l'année à la location saisonnière meublée

Avantages :

- rendement égal ou supérieur à celui d'une location à l'année, suivant la zone considérée. Un T2 dans une station balnéaire de standing courant peut se louer nu à l'année 600 € par mois, soit un rendement brut de 7 200 € par an. En meublé saisonnier, il se louerait 6 semaines à 900 € + 6 semaines à 600 € soit 9 000 € en tout,
- réglementation encore très souple : pas de contrôle des loyers, pas de tacite reconduction, récupération de toutes les charges possible...
- régime fiscal avantageux, surtout si classement en meublé de tourisme,
- possibilité d'occuper le logement en dehors des périodes de location.

Inconvénients :

- flou sur la définition du caractère saisonnier pouvant engendrer une insécurité juridique pour des locations saisonnières longues,
- gestion locative plus exigeante (forte rotation des locataires),
- formalisme du changement d'affectation des locaux (si applicable en considération de la zone).



La location saisonnière offre de belles perspectives

Dans un contexte incertain sur les rapports locatifs, l'expérience de **Dominique Dupré**, bailleur privé basé à Marseille, montre tout l'intérêt de passer de la location vide à la location meublée saisonnière. Explications.

► Pourquoi ce choix de la location saisonnière ?

J'ai décidé de conserver les locaux commerciaux que je détiens, car les locataires sont attachés au maintien de leurs baux et à leur implantation et que le régime locatif est plus souple. Mais pour les locaux d'habitation, j'ai décidé de les mettre en vente et de réorienter mes investissements vers la location saisonnière.

► Quels types d'investissements effectuez-vous ?

J'ai renoncé aux locations saisonnières sur la Côte d'Azur, qui attire une clientèle plus jeune et moins sage, qui cherche à faire la fête, ce qui peut poser quelques difficultés au bailleur ; je recherche des biens dans le Lubéron, le Vaucluse ou les Alpilles.

Je vise particulièrement une clientèle familiale de parents avec jeunes enfants, ou de grands parents accompagnés de leurs enfants et petits-enfants. Je privilégie deux types d'investissements. Le premier est une maison de style mas de Provence comportant 3 chambres, 3 salles de bains avec un salon et un autre plus petit, entourée de 5000 m² de terrain avec piscine. Le second est un appartement ou une villa de style plus contemporain, situé au bord d'un terrain de golf.

► Assurez-vous directement la location ?

J'avais commencé en recherchant directement des locataires, par le biais d'annonces dans les journaux, mais c'est une technique coûteuse et qui prend du temps. J'ai donc fait appel à des agences à dimension internationale, spécialisées dans la recherche de locataires à l'étranger (Américains, Japonais, Hollandais, Australiens), et dont j'apprécie le sérieux et la manière de travailler « à l'anglo-saxonne ». Certaines sont remarquables et assurent un service de grande qualité. Ces agences s'adressent à une clientèle internationale et plutôt aisée qui, sans doute du fait qu'elle est habituée à louer en saisonnier, n'hésite pas à réserver et payer le loyer en avance, ce qui diminue sensiblement le risque de désistement.

► Quel régime fiscal utilisez-vous ?

Je déclare les revenus des locations saisonnières au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) comme loueur en meublé non professionnel, ce qui me permet de bénéficier d'une déduction forfaitaire de 50 %.

► Utilisez-vous des contrats type de location ?

Le bail est géré par l'agence, c'est donc elle qui en assure la rédaction.

► Faites-vous les états des lieux ?

Je préfère établir moi-même les états des lieux, car cela me permet de privilégier l'accueil des locataires.

► Pour quelle période de l'année louez-vous ?

Je loue généralement de juin à mi-septembre, soit trois mois et demie par an. Je conseille aux bailleurs de soigner l'emplacement de leurs investissements. Pour la clientèle étrangère, il faut éviter d'être trop éloigné d'un aéroport.

► Est-ce qu'une location sur la saison vous permet de bénéficier d'une meilleure rentabilité qu'une location nue à l'année ?

Pour un T3 à proximité d'un golf, je perçois un loyer de l'ordre de 1000 € par semaine (de 800 € à 1100 € selon la période). Pour la location du même bien à l'année, le loyer ne dépasse pas 800 € par mois. La comparaison est donc nettement plus favorable à la location saisonnière d'autant qu'elle donne droit à 50 % d'abattement.

► Comptez-vous poursuivre ce type d'investissements ?

La relation locative de la loi de 1989 ne va pas s'améliorer. Même si je réagis très vite en cas d'impayés, les difficultés des locataires, même de bonne foi, provoquent de nombreuses complications. Je compte donc conserver mes locaux commerciaux et continuer la vente des logements vides, au profit d'investissements en locations saisonnières.

► Quels conseils donneriez-vous aux bailleurs tentés par cette formule ?

En voici trois.

1. Privilégiez l'emplacement.
 2. Prévoyez avec votre assureur une modification de votre contrat d'assurance pour l'adapter à la location saisonnière.
 3. Ne lésinez pas sur le choix du professionnel que vous retenez comme intermédiaire, cela facilitera votre recherche de locataire.
- En résumé, un conseil à ceux qui ont une âme d'entrepreneur : dans le marché tourmenté de la location vide, la location saisonnière offre de belles perspectives et permet un très bon contrôle de la situation.

S'enrichir grâce à la location saisonnière, une question de stratégie

Propriétaire de trois appartements meublés, dont deux loués à la semaine en Haute-Savoie, **Ludovic Matten**, par ailleurs journaliste, est parti à la rencontre d'investisseurs, débutants ou chevronnés, qui, comme lui, se sont constitués un patrimoine grâce à la location saisonnière. De toutes ces expériences, il vient de tirer un ouvrage (« *Comment ils se sont enrichis grâce à la location saisonnière* », Maxima) démontrant que la location saisonnière est une opération financière très intéressante dès lors que l'on en maîtrise les aspects essentiels. Entretien avec l'auteur.



► *Vous indiquez dans votre livre que la location saisonnière est une véritable niche fiscale à condition d'en maîtriser les spécificités. Quelles sont ces spécificités ?*

Ces dernières années, les gouvernements successifs ont, malheureusement pour les investisseurs, alourdi la fiscalité et augmenté les impôts. On peut lister, rapidement, l'augmentation de l'impôt sur la plus-value ou la flambée des prélèvements sociaux. Si un investisseur est imposé à un taux marginal élevé, on peut se demander s'il a encore intérêt à investir dans la pierre. Fort heureusement, il reste encore des solutions pour ne pas être happé par l'imposition. La location meublée est l'une d'elles. Le livre fait la part belle à la location saisonnière mais explique assez précisément les rouages de la fiscalité du meublé non professionnel, régime que l'on appelle LMNP.

► *Pouvez-vous nous en dire un peu plus ?*

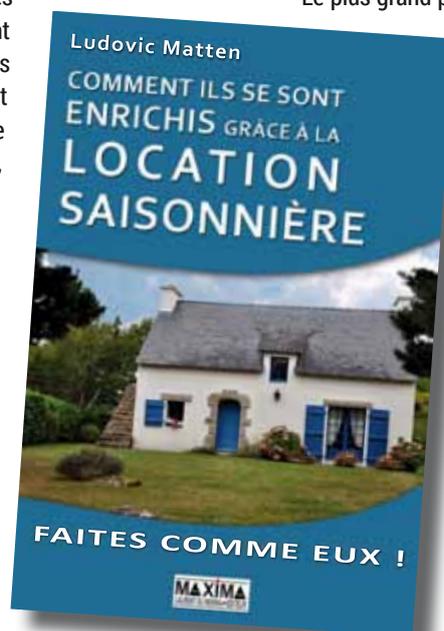
Je me suis servi de mon expérience de petit propriétaire pour creuser le sujet. Et me suis rendu compte, au fil des entretiens que j'ai pu avoir avec de nombreux spécialistes, que la fiscalité était un sujet mal maîtrisé. Moi-même, il y a peu, je ne le maîtrisais pas. Je faisais un peu comme tout le monde : pour me faciliter la vie, je déclarais mes revenus LMNP au micro-BIC. C'était plus simple, pas forcément très intéressant. Par exemple, un propriétaire possédant un taux marginal d'imposition de 30 % et tirant des revenus meublés de 10 000 € par an va être fortement imposé. Si son logement n'est pas classé meublé de tourisme, il sera taxé sur 50 % de ses revenus et paiera, à peu de choses près, 1500 € au titre de l'impôt sur le revenu et 775 € de prélèvements sociaux (CSG, CRDS...). En optant pour le régime du réel simplifié, ce même propriétaire devrait, du moins pendant les premières années, échapper à l'impôt. Et contrairement aux croyances, ce n'est pas plus compliqué. Il « suffit » de faire appel à un expert-comptable et profiter de ses connaissances. Cet expert vous fera adhérer à un centre de gestion agréé, ce qui vous permettra de déduire ses honoraires. Aujourd'hui que j'ai compris tout cela, c'est un bonheur de remplir ma déclaration fiscale. J'envoie l'ensemble de mes documents à l'expert-comptable, qui se charge de tout...

► *De quel budget minimal faut-il disposer pour se lancer dans ce type d'investissement locatif ? Quelles différentes stratégies peut-on adopter ?*

Certains propriétaires, que j'ai rencontrés, achètent des biens immobiliers à 20 ou 30 000 € qu'ils rentabilisent grâce à la location saisonnière. C'est, je dois l'admettre, une part infime des investisseurs. Selon moi, il ne faut pas raisonner en termes de budget initial mais, comme vous le dites, de stratégie. Il convient de lancer son projet comme on débute une entreprise : avec méthode. Il y a 10 ans, on ne parlait absolument pas de location saisonnière en ville. Les personnes qui louaient des biens à la mer ou à la montagne ne cherchaient pas forcément le rendement. Ils se contentaient de louer leur appartement ou leur maison pour payer les charges et taxes annuelles. Certains investisseurs, avec l'avènement d'internet, se sont engouffrés dans la brèche et ont créé un vrai business, souvent florissant. Eux ont tout compris. Je raconte, dans le livre, quelques histoires très parlantes. A chacun, ensuite, de savoir s'il est possible de reproduire le modèle.

► *Quels sont les pièges de la location saisonnière et comment les éviter ?*

Le plus grand piège est de croire que l'argent va couler à flots... sans aucun effort. Ceux qui le pensent (car il y en a) vont droit dans le mur. Je le répète, quand on se lance dans ce type de projet, on doit le faire après mûre réflexion. L'emplacement est primordial. Ne croyez pas qu'il s'agisse de laisser une annonce sur un site gratuit pour attirer un maximum de clients. Pour réussir, il convient de se former, de lire des ouvrages sur la question, d'interroger des propriétaires qui ont réussi... ou échoué. Car comme dans toute entreprise, certains ne sont pas faits pour ce business. Les propriétaires que j'ai rencontrés aiment partager. C'est une constance. Car si on n'aime pas ça... on ne dure pas.



Victimes de défiscalisation : une association se mobilise pour les défendre



Déjà dénoncées dans nos pages⁽¹⁾, les dérives de certains professionnels en matière de défiscalisation (promoteurs, banques, commercialisateurs, conseils en gestion de patrimoine...) ont conduit nombre d'investisseurs dans de réelles difficultés. Une association a été créée pour leur assurer un soutien moral et logistique.

Entretien avec **Claudy Giroz**, Présidente fondatrice de l'association de défense des victimes de défiscalisations ADIM.

► *Pouvez-vous nous dresser un bilan de la situation des propriétaires ayant procédé à une défiscalisation tous dispositifs fiscaux confondus ?*

Dans l'ensemble la situation est catastrophique. Des dizaines de milliers de personnes victimes de défiscalisations calamiteuses de types « Robien, Borloo, LMNP, ZZR Demessine, Girardin » cherchent désespérément un sauvetage immédiat, tant leur pronostic vital financier est engagé ; d'autres, à l'urgence moindre, de type « Malraux, Monuments historiques » cherchent une réparation à cette injustice plus ou moins légalisée. Sur France 2, dans l'émission d'Emmanuel Chain du 3 avril 2012 « Histoires en Série » présentée par Béatrice Schönberg, Erwan Seznec journaliste à UFC Que Choisir a identifié clairement ce fait : « comme le plus gros scandale immobilier d'après guerre et estime les victimes à plusieurs centaines de milliers de personnes ». Il faut faire le distinguo entre les promoteurs vertueux qui ont une réelle culture de la promotion bien réalisée, qui construisent essentiellement des résidences principales ou

des résidences mixtes constituées de biens défiscalisants et de biens primo-accédants et les « marchands de défiscalisations » qui ne vendent que de la défiscalisation présentée comme une économie d'impôts avec un support immobilier sécurisé. Ces authentiques promoteurs, ont un nom respecté qui perdure depuis des années, alors que les « marchands de défiscalisation », changent souvent et rapidement de dénomination commerciale afin de virginiser leur image professionnelle dès qu'elle devient sulfureuse. Il faut aussi distinguer le réel CGPI (Conseil en gestion de patrimoine immobilier) qui valorise réellement le patrimoine de ses clients et le vendeur « de bonne aventure immobilière » dont la seule motivation est sa commission de vente.

► *Quelle motivation vous a poussé à créer cette association début 2008 ?*

J'ai été recrutée par un des leaders nationaux promoteurs « marchands de défiscalisation » et j'ai moi-même vendu des biens défiscalisants en VEFA à mes proches. À la livraison de mes premiers clients, j'ai compris l'ampleur du désastre : les biens étaient vendus outrageu-

sement au-dessus du prix du marché local, ils étaient implantés dans des zones avec faible ou sans potentiel locatif, les matériaux de construction étaient bas de gamme. J'ai compris que j'avais involontairement placés mes clients et amis dans une « nasse » désastreuse : ils devront payer les mensualités d'emprunt mais aussi les frais de copropriété, de gestion et d'assurance locative, les taxes foncières sans pouvoir toucher le moindre loyer. Ils ne pourront pas revendre le bien qu'ils avaient acheté 60 % au-dessus de la valeur vénale. J'ai donc réuni tous mes clients ensemble pour les prévenir de la situation dans laquelle je les avais enfermés. À mes frais, j'ai contacté des dizaines d'avocats spécialistes chacun dans un des segments juridiques concernés : construction, consommation, bancaire, fiscal, administratif, contrats afin d'étudier une sortie positive pour eux. Plusieurs suicides m'ont poussé à apporter ce savoir à tous les investisseurs en détresse, d'où la création de l'ADIM composée exclusivement de bénévoles.

(1) « L'affaire Apollonia : quelles avancées » - Le Propriétaire immobilier de Novembre 2012 page 9 et « Une escroquerie en bande organisée » - Le Propriétaire immobilier de juin 2010 page 20

► *Quelle aide l'ADIM peut-elle apporter aux propriétaires spoliés ?*

Elle apporte un soutien moral puis un soutien logistique. Certains propriétaires sont paniqués, perdus et ne savent que faire. La lecture du site ADIM (<http://adim.assoc.free.fr>) leur présente déjà quelques pistes.

1 - **Nous aidons les plus démunis à mettre rapidement en place une procédure de demande de délai de grâce** leur permettant de suspendre leurs mensualités d'emprunt pendant deux ans sans intérêt. Cette procédure est effectuée sans le concours et les frais d'un avocat. La procédure coûte environ 105 € : frais d'huissier pour assigner la banque et 35 € de timbre fiscal. Les propriétaires éligibles à cette procédure dont le reste à vivre (revenus moins dépenses récurrentes divisés par le nombre de personnes) est modique obtiennent tous ce délai si leur situation est générée par un problème conjoncturel et non structurel (article L 313-12 du Code de la Consommation dans les conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du Code Civil).

2 - **L'ADIM tente une négociation amiable avec le promoteur concerné.** Avec les authentiques promoteurs, un accord amiable est rapidement conclu. Ce n'est pas le cas avec « *les marchands de défiscalisation* » : la solution judiciaire s'impose alors.

3 - **Un cabinet spécialiste bancaire étudie les offres de prêt des propriétaires de biens défiscalisants**, mais aussi de résidence principale, pour une très modique somme.

Si le TEG (taux effectif global) est erroné, la sanction, à l'appréciation souveraine des juges, peut être la déchéance totale ou partielle de tous les intérêts d'emprunt avec effet rétroactif à la date de l'offre de prêt acceptée. En pratique, les intérêts échus seront remboursés aux propriétaires, les intérêts à échoir seront gommés des futures mensualités.

Si le TEG du prêt réalisé sous la forme authentique est erroné, la sanction est la substitution du taux conventionnel par le taux légal (0,04 % en 2013) avec effet rétroactif de la même manière.

4 - **Les propriétaires constituent un dossier transmis à un des cabinets d'avocats avec qui nous travaillons qui étudie une faisabilité judiciaire** qui se décline en deux axes.

Le premier : la nullité (annulation) de la vente car le contrat préliminaire ne défère pas

aux exigences du Code de la Consommation ou du Code de la Construction et de l'Habitat et la nullité pour dol, des mensonges, des manœuvres ou des réticences dolosives ayant vicié le consentement de l'investisseur. Le deuxième : une mise en responsabilité pour défaut de conseil ou défaut de mise en garde qui peut amener le juge à attribuer au plaignant une somme au titre de dommages et intérêts pour préjudice moral et financier. Cette consultation écrite qui soulignera les points forts et faibles du dossier est envoyée au propriétaire qui pourra poser des questions complémentaires, et aura ainsi tous les atouts en mains pour juger de l'opportunité d'une action en justice. De nombreux procès ont été gagnés en TGI et certains ont déjà été confirmés en Cour d'Appel.

5 - **Pour les copropriétaires d'une résidence entière qui se sont fédérés, des réunions sont organisées le samedi.** L'ADIM fait déplacer un binôme d'avocats de 8h à 18h, un ordre du jour est envoyé avec tous les points qui seront traités ainsi que les questions posées par les copropriétaires.

Pour les résidences LMNP ou ZRR Demessine dont le problème récurrent est la défaillance du gestionnaire, voire sa liquidation, l'ADIM fait déplacer un binôme d'experts comptables commissaires aux comptes et un binôme d'avocats afin de procéder à la mise en place d'une éventuelle auto-exploitation.

► *Vous avez écrit un livre intitulé « Défiscalisation ou Défricalisation » apporte-t-il une valeur ajoutée à l'action de l'association ADIM ?*

Cet ouvrage dénonce les dérives de certains promoteurs, banques, commercialisateurs, conseillers, notaires, maires... aux pouvoirs publics et propose des solutions pour aider le contribuable catégorisé dans les tranches marginales moyennes ou basses.

Cet ouvrage est d'une grande utilité pour les propriétaires spoliés : il leur explique quelles sont les solutions possibles pour s'extraire de leur prison financière, les déculpabilise, leur offre surtout une voie concrète de sortie de crise.

Cet ouvrage est aussi très apprécié des avocats. Les dossiers de plaignants abusés étant complexes à traiter, il leur apporte un



fabuleux gain de temps. Il est pour eux une base de travail car il met en lumière le mode opératoire de ces réseaux pyramidaux de défiscalisation. Une compilation de nombreuses décisions de première instance et de jurisprudences concernant tous les co-auteurs de ces défiscalisations est mise à leur disposition. Les Conseils n'ont plus qu'à suivre l'évolution jurisprudentielle.

Cet ouvrage est aussi un guide pour les candidats à une future défiscalisation car il souligne tous les points de vigilance à vérifier, afin de ne pas tomber dans les multiples pièges tendus par certains prédateurs de la défiscalisation.

► *Avez-vous un message particulier à transmettre ?*

Les multiples appels désespérés des propriétaires, les nombreux rapports que j'ai adressés au Gouvernement depuis 2008 ne trouvent à ce jour que peu d'écho dans l'indifférence institutionnelle, au profit du lobbying immobilier défiscalisant et de son aréopage.

Un « nid » de guêpes maçonnes défiscalisantes a élu son fief à Toulouse et a envahi le paysage français de ses constructions inadaptées au marché locatif, entraînant la ruine de nombreux français... Les ministres du Logement se succèdent mais les méfaits se perpétuent aux dépens des propriétaires. À nos gouvernants : MAYDAY... MAYDAY... MAYDAY. Il serait urgent d'instituer une commission nationale de recours et de médiation, de fournir des armes adaptées à la justice pour traiter ces dossiers, éradiquer collusion et corruption. Il faut restituer « *aux ruinés de la défiscalisation* » dignité et droit matériel à la vie et, aux Français, l'envie d'investir à nouveau en toute confiance.

Ne pas confondre PV de réception et PV de livraison

La vigilance s'impose aux termes de la construction ou lors de l'acquisition d'un immeuble. La réception traditionnellement qualifiée de « *clé de voûte* » des garanties ne doit pas être confondue avec la livraison de l'immeuble.

L'acte de construire met en présence le constructeur de l'ouvrage et le maître d'ouvrage (le propriétaire du sol). L'article 1792-1 du Code civil donne une définition du constructeur, en précisant que :

« Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1) Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

2) Toute personne qui vend, après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ».

Le procès-verbal de réception

La réception par le maître d'ouvrage est aussi l'aboutissement des travaux de construction puisque le procès-verbal qui l'officialise est l'acte par lequel le maître d'ouvrage accepte avec ou sans réserves les travaux réalisés.

Même si la forme du procès-verbal de réception n'est pas règlementée par l'article 1792-6, son importance, capitale pour tous les participants à l'acte de construire, exige une constatation contradictoire par un écrit daté et signé par le maître de l'ouvrage, visé par l'entrepreneur et éventuellement par l'architecte.

La réception sans réserves exonère le constructeur de toute responsabilité pour les désordres apparents (toutefois, dans le cas de la réception d'une maison individuelle, le maître d'ouvrage qui n'était pas assisté d'un professionnel peut, dans les huit jours suivant la remise des clefs consécutive à la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés).

La réception avec réserves portant sur les désordres, défauts de conformité ou malfaçons apparents, entraîne la mise en jeu de la garantie de parfait achèvement (garantie d'un an).

Hormis la réception expresse, matérialisée par un procès-verbal de réception, la jurisprudence a considéré que les dispositions de l'article 1792-6 n'excluaient pas la possibilité d'une réception tacite (sauf dans les contrats de construction de maison individuelle).

Dans ce dernier cas, deux conditions essentielles sont requises :

- la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux ;
 - le caractère contradictoire de la réception
- Pour établir l'existence de la réception tacite, la jurisprudence prend également en considération :

- la prise de possession de l'ouvrage ;
- le paiement du prix.

Les juridictions restent souveraines pour apprécier ces éléments, ce qui rend cette forme de réception beaucoup plus aléatoire que la réception expresse selon procès-verbal. Enfin, l'article 1792-6 stipule qu'à défaut d'y recourir amiablement, la réception peut intervenir judiciairement.

Le procès-verbal de livraison

Des règles particulières ont été instaurées et codifiées aux articles 1601-1 à 1601-4, 1642-1, 1646-1 et 1648 du Code civil, afin de protéger l'acquéreur d'un immeuble à construire face au vendeur qui s'oblige à édifier dans un délai déterminé.

Ce délai de construction étant un élément essentiel du contrat de vente d'immeuble à construire, le constat de l'achèvement des travaux est lui-même un élément déterminant. Il doit donc être bien distingué de la réception des travaux.

Les critères pris en compte pour l'appréciation de l'achèvement portent sur les ouvrages et les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation de l'immeuble selon sa destination. En ce qui concerne les ventes à terme, la constatation de l'achèvement constitue la livraison de l'immeuble.

Elle fait l'objet d'un acte notarié ou d'un constat par une personne qualifiée selon la convention des parties à l'acte notarié.

À contrario, une déclaration d'achèvement faite unilatéralement en mairie pour attester de la conformité des travaux au permis de construire ne peut suppléer l'exigence conventionnelle.



© Didier Deceaux - fotolia.com

Ne pas confondre PV de réception et PV de livraison

La livraison de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble intervient dans les relations entre le vendeur et l'acquéreur. La réception se situe quant à elle dans les rapports entre le maître d'ouvrage et le constructeur.

La difficulté peut venir cependant de la confusion entre les qualités de vendeur - maître d'ouvrage et acquéreur.

Or, l'acquéreur n'a aucun lien de droit avec le constructeur, n'étant pas partie au marché de construction passé par ce dernier avec le vendeur.

En conséquence, la réception des travaux sera réalisée par le vendeur en qualité de maître d'ouvrage hors la présence de l'acquéreur.

Néanmoins, la réception sera opposable à l'acquéreur quant au point de départ des garanties légales, même si la prise de possession est ultérieure.

Cette disposition, découle de l'article 1646-1, selon lequel « *le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3* ». Elle a cependant l'inconvénient pour l'acquéreur de raccourcir ses délais de recours.

Il est donc indispensable qu'il ait été informé par le vendeur de la date du procès-verbal de réception.

L'importance des procès-verbaux de réception et de livraison établis en bonne et due forme est ainsi absolument évidente.

Les apports de la jurisprudence

L'analyse de la jurisprudence révèle que beaucoup de litiges résultent d'une prise de possession des lieux sans avoir établi ni procès-verbal de réception, ni procès-verbal de livraison.

Les cas les plus fréquemment rapportés sont consécutifs à d'importants retards dans la construction, qui conduisent l'acquéreur à s'installer avant que les travaux ne soient terminés.

Ainsi, il a été rappelé que : « *la réception doit émaner du maître de l'ouvrage ; que tel n'est pas le cas, la prise de possession des appartements par les acquéreurs, en soi insuffisante pour manifester une volonté non équivoque, ne pouvant s'analyser comme une réception du maître de l'ouvrage (...)* ; que le vendeur en l'état futur d'achèvement conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusque et y compris la réception » (Cass.civ. 3^e ch., 28 avril 1993, n° 91-15017).

Plus récemment, la Cour de cassation (3^e ch. civ., 6 juillet 2011, n° 09-69920) a été encore plus explicite dans une espèce où le gérant d'une société entreprend la construction d'une maison individuelle en vue de la vendre en l'état futur d'achèvement à des époux qui s'étant installés dans les lieux avant l'achèvement des travaux, se plaignent de malfaçons et non finitions.

Les faits méritent d'être rapportés pour comprendre comment par leur accumulation les acquéreurs vont être conduits dans une situation extrêmement fâcheuse.

Des retards très importants dans l'exécution des travaux contraignent ce couple, dont le bail de leur appartement a été résilié à la date

d'achèvement prévu de leur maison à camper dans celle-ci en l'absence de chauffage, et d'électricité et en l'état de désordres affectant le vide sanitaire, bref à s'installer dans une maison inhabitable.

Cette prise de possession s'effectue avec l'accord tacite du vendeur, sans cependant qu'un procès-verbal ait été dressé entre la société maître d'ouvrage et l'entreprise chargée des travaux.

Les acquéreurs vont, dans ces circonstances, espérer de la société et de l'assurance décennale de l'entreprise la prise en charge du montant des travaux réparatoires des malfaçons et du montant des travaux au titre des prestations non réalisées.

Ils seront pourtant déboutés de leurs demandes, ce que la Cour de cassation avaisera en s'appuyant précisément sur :

- l'inhabitabilité de la maison ;
- l'absence de volonté non équivoque de la société de recevoir l'ouvrage.

Autrement dit, même si des circonstances impérieuses obligent l'acquéreur à entrer dans les lieux - comme ici ce couple pour ne pas se retrouver à la rue - **la prise de possession par l'acquéreur ne peut en aucun cas remplacer la réception par le maître d'ouvrage qui, seule, déclenche les garanties légales.**

À défaut et en cas de litige, il appartiendra à l'acquéreur de faire juger que la réception est tacitement intervenue, ou bien de demander au Tribunal de prononcer la réception judiciaire ; dans ces deux cas, il faut être en mesure de déterminer une date précise.

Les garanties légales

- **Décennale**, pour tous dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou qui rendent impropre à sa destination soit un de ses éléments constitutifs, soit l'un de ses éléments d'équipement (article 1792) quant ces derniers font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert (article 1792-2).

- **Biennale**, dite garantie de bon fonctionnement pour tous les autres éléments d'équipement de l'ouvrage (article 1792-3).

- **Annale**, dite garantie de parfait achèvement, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage (article 1792-6).

Le partenariat



Econormes Habitat

TOTAL / ECONORMES HABITAT / UNPI

Une prime pour les travaux d'économie d'énergie !

Suite à l'article paru dans *Le Propriétaire Immobilier* de février, page 12, nous vous précisons que vous retrouverez toutes les informations utiles sur notre site internet www.unpi.org Rubrique : NOS PARTENAIRES

Pour bénéficier de cette aide financière,

retournez par mail à l'adresse suivante unpi@econormeshabitat.fr,

la Fiche Premier Contact téléchargeable sur notre site. Rubrique : NOS PARTENAIRES

La Hotline Econormes Habitat est à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet :

03 72 39 08 11

Le point sur les détecteurs de fumée obligatoires

L'ensemble des textes relatifs à l'obligation d'équiper les logements de détecteur de fumée étant parus (l'arrêté du 5 février 2013 a été publié au J.O. du 14 mars), il est à présent possible de faire le point sur cette obligation qui devra être satisfaite avant le 8 mars 2015.



© Richard Villalon - fotolia.com

En quoi consiste cette obligation ?

Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, devra être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, au plus tard le 8 mars 2015 (article R.129-12 du Code de la construction et de l'habitation).

À qui incombe cette obligation ?

L'installation du détecteur, son entretien et son bon fonctionnement incombent à l'occupant du logement, qu'il soit propriétaire ou locataire (article L.129-8 du CCH).

Cette obligation incombe toutefois :

- au propriétaire pour les locations saisonnières, les locations meublées, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi ou les logements-foyers visés à l'article R. 351-55 du CCH dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autre que d'intermédiation locative et de gestion locative sociale ;

- aux organismes agréés exerçant une activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux qu'ils gèrent (article R.129-13 du CCH).

L'installation du détecteur, son entretien et son bon fonctionnement incombent à l'occupant du logement, qu'il soit propriétaire ou locataire

Où installer le détecteur de fumée et quelles sont les vérifications à opérer ?

L'arrêté précise qu'il doit être installé de préférence dans la circulation ou le dégagement desservant les chambres. Il doit être fixé solidement en partie supérieure, à proximité du point le plus haut et à distance des autres parois, ainsi que des sources de vapeur.

La personne tenue de l'installation du détecteur doit s'assurer de sa mise sous tension en vérifiant que le voyant est allumé et doit, en tant que de besoin, remplacer les piles lorsque le signal de défaut de batterie est émis. De même, elle doit procéder au test régulier du détecteur (article 1^{er} de l'arrêté).

Caractéristiques du détecteur de fumée

Le détecteur doit être muni du marquage CE attestant de sa conformité à la norme NF EN 14604 (l'article 4 de

l'arrêté définit les modalités d'évaluation des détecteurs). Les détecteurs utilisant l'ionisation sont interdits (article 3 de l'arrêté). L'appareil doit :

- comporter un indicateur de mise sous tension ;
- être alimenté par piles, batteries incorporées ou sur secteur (dans ce dernier cas, il doit être équipé d'une alimentation de secours

À NOTER

C'est grâce à l'intervention de l'UNPI que l'installation de ces détecteurs est à la charge du locataire, et non du propriétaire bailleur.

susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique) ; si la batterie est remplaçable par l'utilisateur, sa durée minimale de fonctionnement est de un an ;

- comporter un signal visuel, mécanique ou sonore, indépendant d'une source d'alimentation, indiquant l'absence de batteries ou piles ;
- émettre un signal d'alarme d'un niveau sonore d'au moins 85 dB(A) à 3 mètres ;

- émettre un signal de défaut sonore, différent de la tonalité de l'alarme, signalant la perte de capacité d'alimentation du détecteur ;

- comporter les informations suivantes, marquées de manière indélébile : nom ou marque et adresse du fabricant ou du fournisseur ; le numéro et la date de la norme à laquelle se conforme le détecteur ; la date de fabrication ou le numéro du lot ; le type de batterie à utiliser ;

- disposer d'informations fournies avec le détecteur, comprenant le mode d'emploi pour l'installation, l'entretien et le contrôle du détecteur, particulièrement les instructions concernant les éléments devant être régulièrement remplacés (article 2 de l'arrêté). Enfin, le détecteur doit pouvoir détecter les fumées émises dès le début d'un incendie et émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu (article R.129-12 du CCH).

Les détecteurs de fumée dans les parties communes des immeubles collectifs d'habitation sont interdits

- pour les immeubles collectifs d'habitation dont la demande de permis de construire ou de prorogation de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987, les plans des sous-sols et du rez-de-chaussée, ainsi que les consignes à respecter en cas d'incendie conformes au modèle fixé par l'annexe 1 de l'arrêté⁽¹⁾ doivent être affichés dans les halls d'entrée, près des accès aux escaliers et aux ascenseurs (article 7 de l'arrêté).

- pour les habitations dont le plancher bas du logement le plus haut est situé à cinquante mètres au plus au-dessus du sol utilement accessible aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie, lorsqu'il n'existe pas de porte pour les escaliers mettant en communication les sous-sols et le reste du bâtiment, des blocs-portes doivent être installés. Pour ces mêmes habitations et si la demande de permis de construire ou de prorogation de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987, des blocs-portes séparant les locaux poubelles des autres parties du bâtiment sont mis en place lorsque ces locaux ne s'ouvrent pas sur l'extérieur du bâtiment ou sur des coursives ouvertes.

L'ensemble de ces blocs-portes doivent être de degré coupe-feu une demi-heure ou de classe EI 30 au moins et les portes doivent être munies de ferme-porte et s'ouvrir sans clé de l'intérieur, dans le sens de la sortie en venant de ces locaux (article 5 de l'arrêté).

Les mesures de sécurité à prendre dans les parties communes

Tout d'abord, les détecteurs de fumée dans les parties communes des immeubles collectifs d'habitation sont interdits (article 6 de l'arrêté) « dans la mesure où une détection de fumée dans les parties communes déclencherait l'alarme et inciterait les gens à sortir de leur logement et à entrer dans les fumées » (réponse ministérielle, AN, n° 8404, 29 janvier 2013, p. 1098).

Dans les parties communes des immeubles à usage d'habitation, les propriétaires doivent mettre en œuvre les mesures de sécurité suivantes contre l'incendie :

L'information de l'assureur garantissant les dommages d'incendie

L'occupant du logement doit notifier l'installation du détecteur à l'assureur avec lequel il a souscrit un contrat garantissant les dommages d'incendie (article L.129-8 du CCH).

Selon l'article 8 de l'arrêté, la notification se fait par la remise d'une attestation conforme au modèle fixé par l'annexe 2 de l'arrêté⁽²⁾.

Si l'assuré a rempli ses obligations (installation et entretien d'un détecteur conforme aux textes, remise d'une attestation), l'assureur peut prévoir une minoration de la prime ou de

la cotisation prévue par la police d'assurance garantissant les dommages incendie (article L.122-9 du Code des assurances).

Par ailleurs, sont nulles toutes clauses frappant de déchéance l'assuré en cas de non-respect de ces obligations (article L.113-11 du Code des assurances).

LES TEXTES DE RÉFÉRENCE

- Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation ;
- décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011 relatif à l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation ;
- arrêté du 5 février 2013 relatif à l'application des articles R. 129-12 à R. 129-15 du Code de la construction et de l'habitation.

(1) Annexe 1 de l'arrêté du 5 février 2013 :

CONSIGNES DE SÉCURITÉ EN CAS D'INCENDIE

En prévention, n'encombrez pas les paliers et les circulations.

Appelez ou faites appeler les sapeurs-pompiers (le 18 ou le 112).

N'entrez jamais dans la fumée. Toutefois, si vous êtes dans la fumée, mettez-vous un mouchoir devant le nez, baissez-vous, l'air frais est près du sol ;

Ne prenez jamais l'ascenseur, prenez les escaliers.

Adaptez votre comportement à la situation :

1. Si l'incendie se déclare chez vous et que vous ne pouvez pas l'éteindre immédiatement :
 - évacuez les lieux ;
 - fermez la porte de votre appartement ;
 - sortez par l'issue la plus proche.
2. Si l'incendie est au-dessous ou sur votre palier :
 - restez chez vous ;
 - fermez la porte de votre appartement et mouillez-la ;
 - manifestez-vous à la fenêtre.
3. Si l'incendie est au-dessus :
 - sortez par l'issue la plus proche.

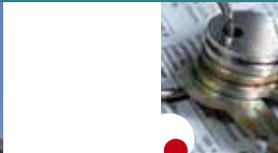
(2) Annexe 2 de l'arrêté du 5 février 2013 :

Le modèle d'attestation est ainsi rédigé :

« Je soussigné (nom, prénom de l'assuré), détenteur du contrat n° (numéro du contrat de l'assuré) atteste avoir installé un détecteur de fumée normalisé au (adresse de l'assuré) conforme à la norme NF EN 14604. »

Garantie des loyers impayés

Garantir les Revenus Locatifs, c'est notre métier.



SACAPP, société de courtage inscrite à l'ORIAS sous le numéro 07 000 150 www.orias.fr est mandataire de Compagnies & Mutuelles d'Assurances.



Depuis 18 ans, SACAPP propose des solutions adaptées pour les investisseurs immobiliers pour garantir leurs revenus locatifs en cas d'impayés.

Valider un dossier locataire
Devis et souscription en ligne
www.glisacapp.com



SACAPP - 39 rue Fessart - 92772 Boulogne Billancourt Cedex - T : 01 41 86 06 26 - F : 01 41 86 06 10

* Garantie des Risques Locatifs. La GRL est un dispositif conçu par Action Logement et l'État, la Marque GRL est une marque déposée par l'APAGL.

Nathalie Minier 06 70 49 03 99

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS !

L'IMMOBILIER est pour vous synonyme de SÉCURITÉ sur le long terme et de REVENUS ÉLEVÉS

Mais la GESTION devenant de plus en plus difficile, vous pouvez être amené à VENDRE un bien.

Or, vous restez toujours attaché à la pierre au moment où la Bourse est fragile. Aussi, la solution de rechange efficace, aux multiples possibilités, existe depuis 40 ans avec **LES SCPI** : « L'IMMOBILIER SANS SOUCIS »

Elles sont devenues un acteur majeur dans la diversification du patrimoine grâce à leur ancienneté et à leurs nombreuses qualités incontestables et plébiscitées :

- ▶ REVENUS TRIMESTRIELS élevés de 5,20 à 5,50%/an environ évoluant (loyers commerciaux nets se revalorisant)
- ▶ Souplesse de souscription, au comptant, à crédit amortissable ou in fine, en assurance-vie
- ▶ Choix et diversité des supports : immobilier de commerces, de bureaux ou d'habitation
- ▶ Qualité de la gestion, de l'information trimestrielle et des contrôles de l'AMF (ex COB)
- ▶ Large choix des formules de souscription aux multiples objectifs :
 - PATRIMONIAUX (percevoir des revenus trimestriels réguliers, capitaliser, retraite, succession...)
 - FISCAUX (économies importantes d'impôts, de CSG et d'ISF), donations fiscales, démembrement.

38 ans
d'expérience SCPI
reconnue et unique
À VOTRE SERVICE !

✂ INFORMATIONS SANS ENGAGEMENT - DISCRÉTION ASSURÉE - DOCUMENTATION COMPLÈTE

Mes besoins et objectifs : Revenus Économies d'impôts Transmission Donation Diversification du patrimoine

FP FRUCTUS PATRIMOINE

51, RUE DE LA CITADELLE 91210 DRAVEIL
TÉL : 01 69 03 77 42 – PORT : 06 17 98 56 43

CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE INDÉPENDANT DEPUIS 1971
jfgareton@wanadoo.fr

R.C.S EVRY 442 492 831 ORIAS : 07024307 CIF : F308

Nom :
Prénom :
Adresse :
Code postal : Ville :
Tél : Fax :
Email :

UNIFI OCTOBRE 12

FICHE N°7**Alarme domestique**

© iH-fede - fotolia.com

Une réglementation limitée

La norme NF A2P « Assurance Prévention Protection », reconnue par les professionnels du secteur des alarmes et des assurances, est la certification de référence en matière d'alarme. Elle assure la qualité des produits sur le marché. Les alarmes bénéficiant de ce label sont testées pour mesurer leur capacité de résistance face à la neutralisation : brouilleurs, désactivation, destruction, précision des détecteurs de chaleur...

D'un point de vue réglementaire, cette norme spécifique n'est pas exigée. Les alarmes en vente ne présentent pas toutes les mêmes garanties au-delà de la mention CE obligatoire pour la mise sur le marché.

S'agissant du niveau sonore des alarmes audibles sur la voie publique, la réglementation est locale. La circulaire du 4 novembre 1998 donne compétence municipale pour la fixation du niveau sonore autorisé, tant en intensité qu'en durée. Elle ajoute qu'en cas de déclenchement intempestif, les services de police ou de gendarmerie auront la possibilité de constater les troubles pour la tranquillité publique.

Les systèmes d'alarme

Un système d'alarme se compose toujours d'un boîtier central de commande, souvent placé à proximité de la porte d'entrée, et de plusieurs éléments de base - détecteurs et avertisseurs - et d'autres qui sont optionnels - télécommande, caméra, transmetteur ... L'ensemble fonctionne selon un système filaire ou sans fil.

• Alarme filaire ou sans fil ?

Le système d'alarme filaire est adapté à la construction neuve ou envisageable lors de gros travaux de rénovation, notamment électriques, ce qui permet d'intégrer les câbles liant les éléments à la centrale.

A contrario, le système dit sans fil qui fonctionne par ondes radio est facile d'installation et nécessite peu de travaux. Il est aussi facilement modulable et donc évolutif.

La transmission des informations des détecteurs vers la centrale se fait par ondes radio, les appareils doivent émettre sur une bande fréquence de 434 ou 868-870 Mhz, les seules autorisées en France. La seconde, réservée aux systèmes d'alarme, offre une meilleure portée.

• Alarme périmétrique ou volumétrique ?

Deux systèmes de détection d'intrusion sont disponibles. Ils peuvent être combinés dans le dispositif d'alarme d'une maison et déclencheront traditionnellement une sirène ou plus rarement un gyrophare, un flash éblouissant ou encore la diffusion de fumée. Les alarmes périmétriques détectent les ouvertures de portes, fenêtres, portails... lorsque des détecteurs sont placés sur les huisseries de ces ouvrants.

Les alarmes volumétriques détectent les mouvements grâce à des détecteurs infrarouges sensibles à la chaleur ou à l'hyperfréquence. Ils doivent être placés aux endroits stratégiques de passage obligé comme les entrées, les escaliers, les couloirs d'accès, sans obstacle pouvant gêner leur fonctionnement (table, canapé, meuble...).

• Système de vidéosurveillance

La vidéosurveillance assure l'enregistrement de ce qui se passe dans la maison, via des caméras, lorsque l'alarme est activée. Quand elle se déclenche, les caméras permettent l'enregistrement du fait potentiellement délictueux. Suivant le système d'alarme, il est possible d'être équipé à domicile d'un moniteur TV pour visionner les images, qu'une société de télésurveillance ait accès aux images en cas de déclenchement de l'alarme, ou encore de visionner à distance les images (application téléphonique, via internet).

Une large gamme de prix

Plusieurs facteurs influent sur une très large fourchette de prix. D'abord le besoin d'équipement détermine un prix minimum : la superficie du bien, le nombre d'ouverture à protéger... donnent le nombre de capteurs minimum à installer pour un fonctionnement efficace de l'alarme. Ensuite, le prix dépend de la technicité de l'alarme. Le système filaire est plus onéreux que le sans fil et les composants optionnels de l'alarme font grimper l'addition (télécommande, transmetteur, caméra, moniteur TV...). Enfin, s'équiper avec du matériel d'une marque reconnue et certifiée a un coût plus élevé mais présente de réelles garanties sur le fonctionnement et sur le service après-vente (dépannage et maintenance). Ce choix offre également la possibilité de développer l'installation en ajoutant des détecteurs, avertisseurs ou encore un système de vidéosurveillance, le tout compatible. L'évolution du système sera plus difficile avec des marques non spécialisées ou de distributeur ne possédant pas une gamme fixe et étendue d'éléments.

Pour des kits comprenant la base et quelques éléments :

- Une alarme simple en entrée de gamme aura un coût moyen de 300 € contre 1 100 € en haut de gamme.

- Une alarme avec transmetteur (téléphonique, email) a un coût moyen de 1 200 €.

Une alarme avec vidéosurveillance en haut de gamme avoisine les 1 400 € et au-delà pour les systèmes les plus perfectionnés (caméra, moniteur TV...).

Ces prix ne tiennent pas toujours compte du coût de la pose de l'alarme et des éléments à ajouter suivant la superficie et la configuration de la maison.

À noter que pour un budget substantiel, la domotique s'invite dans les systèmes d'alarme avec la possibilité de veiller de loin à la mise en sécurité de sa maison avec la fermeture des volets et le déclenchement de l'alarme à distance par un simple geste sur un téléphone portable via une application.

L'installation

Un bricoleur avisé peut, pour alléger la facture, installer lui-même son alarme. Le bon fonctionnement reposera sur ses épaules. Avant tout achat, il faut identifier les points faibles de la maison en matière de sécurité puis choisir l'équipement en fonction du budget et du système de protection souhaité.

L'emplacement des détecteurs (mal placés ou obstrués, ils pourraient ne pas déclencher l'alerte en cas d'intrusion) et les paramétrages (afin d'éviter les interférences comme les animaux domestiques ou le dérèglement des fréquences) sont les principaux points à maîtriser.

L'installation par un professionnel du secteur, qui sélectionnera le modèle d'alarme à la fois adapté au budget et aux besoins et qui en assurera l'installation dans le cadre d'une demande globale, est certes plus onéreuse mais présente des avantages évidents.

Un installateur certifié par la norme NF APSAD R81, spécifique aux règles d'installation et de détection d'intrusion, garantit la conception, la réalisation, la réception et la vérification de conformité initiale, la maintenance et les vérifications périodiques de l'alarme. Aux termes des travaux, il remet une déclaration de conformité ou une déclaration d'installation, ainsi qu'un compte-rendu lors des vérifications périodiques.

Les artisans électriciens peuvent aussi installer des systèmes d'alarme avec ou sans les certifications spécifiques.

Dans tous les cas, les conseils d'un professionnel ne sont pas superflus à l'achat et/ou à l'installation, d'autant plus si l'alarme a pour objectif secondaire d'influer sur l'assurance habitation.

Alarme et assurance habitation

Équiper son domicile d'une alarme est souvent lié à l'assurance habitation. La démarche peut être volontaire afin d'apporter des garanties supplémentaires à l'assureur et tenter d'influer sur la prime d'assurance (abaisser la franchise en cas de cambriolage par exemple).

Dans une autre optique, la compagnie d'assurance peut solliciter l'installation d'un tel système de sécurité pour couvrir le bien en raison de risques avérés : maison victime d'un ou plusieurs cambriolages, isolée, contenant des objets de valeurs ou tout autre critère objectif de sécurité précisé par le professionnel.

Dans tous les cas, l'assureur peut exiger du matériel agréé NF A2P.

Cette norme comprend 3 niveaux de protection en fonction du lieu auquel l'alarme est destinée :

- NF A2P type 1 pour un domicile peu exposé et/ou n'abritant pas de biens de grande valeur avec le niveau le plus faible en termes de sécurité.

- NF A2P type 2 pour une habitation plus libre d'accès et/ou avec des biens de valeur, le niveau de protection est plus élevé.

- NF A2P type 3 pour les commerces.

L'assureur peut également demander qu'une alarme sans fil réponde à la norme spécifique R41 de la Fédération Française des Sociétés d'Assurance (FFSA).

L'alarme figurant dans le contrat d'assurance doit être activée et en bon état de fonctionnement. Si l'alarme est défaillante lors d'un cambriolage, soit non activée, soit en panne et sans preuve de démarche de réparation, cela aura des conséquences sur l'indemnisation, l'alarme étant une composante de la garantie.

La télésurveillance

Un système de télésurveillance est un dispositif d'alarme relié à un centre de veille d'une société de sécurité. Lorsque l'alarme se déclenche, cette dernière est alertée via le transmetteur depuis le domicile et intervient en vertu du contrat de télésurveillance la liant à la victime d'intrusion.

Ce contrat propose la location ou l'achat du matériel, à la signature ou par mensualités ajoutées à l'abonnement qui comprend les services souscrits auprès de la société de télésurveillance : information, intervention, maintenance, gardiennage après effraction, application mobile, avertissement des forces de l'ordre, des pompiers...

La télésurveillance est souvent associée à la vidéosurveillance, le prestataire visionne les images en cas de déclenchement de l'alarme. Il est possible de souscrire à un contrat de télésurveillance directement avec une société spécialisée ou via son assurance, sa banque, sa mutuelle, partenaire d'une société.

Ce type de contrat a généralement une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction et résiliable selon les conditions générales qui lui sont applicables. Le contrat de télésurveillance étant soumis aux dispositions relatives à la vente à distance, le client bénéficie des dispositions protectrices du Code de la consommation.

Les prix varient selon les sociétés et les options choisies, de 15 € à 100 € par mois. Si le prix du forfait mensuel paraît attrayant, attention à vérifier les services compris : l'installation, l'enlèvement du matériel ou encore sa maintenance ne sont pas toujours compris, ce qui peut occasionner des frais ponctuels supplémentaires.

L'Observatoire National de la Délinquance et des Réponses Pénales a recensé plus de 350 000 cambriolages pour l'année 2012 sur un peu plus de 35 millions de logements en France en 2012 (INSEE). Ce chiffre en augmentation stimule le marché des alarmes et s'il est incontestable qu'une alarme est une sécurité supplémentaire, attention à recueillir des conseils avisés et à ne pas investir dans la précipitation.

25 millions de propriétaires

Les éditions de la Presse Immobilière

2 GUIDES THÉMATIQUES pour répondre à toutes vos questions



Chacun de ces guides est conçu sous forme de questions/réponses et recense les textes essentiels.

Les juristes et professionnels qui ont rédigé ces guides les ont conçus en pensant d'abord aux attentes des propriétaires privés.

Ces ouvrages tiennent compte des toutes dernières évolutions

législatives pour répondre aux difficultés et problèmes les plus divers rencontrés par les propriétaires et copropriétaires.

**POUR COMMANDER
CES GUIDES,
3 SOLUTIONS**

Connectez-vous sur www.unpi.org - RUBRIQUE *Vente en ligne*

ou contactez votre Chambre syndicale



ou remplissez le bon de commande ci-dessous

BON DE COMMANDE

À nous retourner ACCOMPAGNÉ DE VOTRE RÈGLEMENT PAR CHÈQUE (à l'ordre de La Presse immobilière) :
La Presse immobilière – 11 quai Anatole France – 75007 PARIS

NOM _____ PRÉNOM _____

ADRESSE _____

CODE POSTAL _____ VILLE _____

Merci de m'adresser :

- Le guide *Copropriété* **22 € x** _____ **exemplaire(s) =** _____ **€***

- Le guide *80 lettres* **22 € x** _____ **exemplaire(s) =** _____ **€***

- Le guide *Copropriété* + le guide *80 lettres* **40 € x** _____ **exemplaire(s) =** _____ **€***

(Gain de 4€)

* FRAIS DE PORT OFFERTS

Je joins à ce bulletin un chèque d'un montant de _____ **€**

Baux d'habitation : l'état des lieux

Concernant les logements loués vides, la loi du 6 juillet 1989 prévoit expressément qu'« un état des lieux établi lors de la remise et de la restitution des clés est joint au contrat » (article 3). À la différence du Code civil, la loi « Mermaz » fait donc de l'état des lieux une annexe quasi obligatoire du contrat de bail. C'est qu'en effet il permet de désamorcer nombre de conflits quant à l'état du logement en début et fin de bail. Il convient toutefois de respecter certaines précautions pour que l'état des lieux soit efficace.

Utilité de l'état des lieux

De prime abord, on pourrait croire que la rédaction d'un état des lieux s'avère avant tout nécessaire pour la sauvegarde des intérêts du locataire. En effet, l'article 1731 du Code civil énonce que « *s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives* ». En réalité, un bailleur prudent ne doit pas se contenter d'une telle présomption et passer outre l'état des lieux :

- d'une part, il résulte de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 que la présomption est écartée si le locataire démontre que le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux⁽¹⁾ (en revanche, s'il n'y a pas eu d'obstacle à la rédaction de l'état des lieux mais seulement inadvertance des parties, la présomption joue) ;
- d'autre part et surtout, cette présomption n'est qu'une présomption simple : s'il en a les moyens, le locataire pourra prouver qu'il n'est pas entré dans des locaux en bon état. Pour éviter d'ininterminables débats au moment du départ du locataire, le bailleur a donc lui aussi intérêt à ce qu'un état des lieux d'entrée soit rédigé. Au moment du départ du locataire, les éventuelles dégradations commises pourront être constatées plus simplement : il suffira de comparer les deux descriptifs, le locataire étant tenu des anomalies constatées (sauf à invoquer une cause étrangère, comme la vétusté). Certes, l'établissement d'un état des lieux contradictoire n'annule pas complètement le risque de contestations ultérieures de la part du locataire : selon la jurisprudence,

l'état des lieux n'est pas un contrat mais un document qui décrit une situation de fait ; après l'avoir signé, le locataire peut donc malgré tout rapporter la preuve que l'état des lieux ne correspondait pas à la réalité. Cependant, en pratique, un état des lieux correctement établi limite sensiblement le risque de contestations en fin de bail.

Établir un état des lieux d'entrée présente un second intérêt pour le bailleur : il permet à ce dernier de démontrer a priori qu'il a rempli son obligation de délivrance d'un logement en bon état d'usage et de réparations (obligation prévue à l'article 6-a de la loi du 6 juillet 1989). Il sera dès lors plus difficile pour le locataire d'élever une contestation à ce sujet en cours de bail.

S'agissant d'un document important, le législateur a indiqué expressément la marche à suivre lorsque les parties n'arrivent pas à signer un état des lieux à l'amiable. Dans cette hypothèse, l'état des lieux est établi « *par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié* » (article 3 de la loi du 6 juillet 1989). Notons que lorsqu'un huissier est requis pour établir un état des lieux à défaut d'accord amiable entre les parties, le tarif de son intervention est strictement fixé à environ 154 € (article 3 précité et décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale). Comme le précise la loi, l'huissier convoque les parties « *au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception* ».



© Richard Villalon - Fotolia.com

Forme

L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 énonce que l'état des lieux « est établi par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement ». En pratique, l'état des lieux est un document relativement facile à réaliser : il n'exige pas de compétences techniques mais simplement de la précision, de l'observation et de la patience. Le propriétaire bailleur pourra donc se dispenser de faire appel à un tiers pour son établissement et éviter ainsi des frais supplémentaires qui seraient à sa seule charge. L'article 3 précité précise en effet qu'« en cas d'intervention d'un tiers, les honoraires négociés ne sont laissés ni directement, ni indirectement à la charge du locataire ». De même, l'article 4-k de la loi du 6 juillet 1989 répute non écrite toute clause « qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux », sauf en cas de recours à un huissier à défaut d'accord amiable. Rappelons en effet que si les parties n'arrivent pas à établir un état des lieux de manière amiable, elles peuvent recourir à un huissier de justice « à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État » (154 €). Les frais d'intervention d'huissier seront en revanche entièrement à la charge du propriétaire si ce dernier diligente un huissier par convenance personnelle.

S'agissant de l'état des lieux rédigé de manière amiable, il est recommandé d'utiliser le même imprimé en début et fin de bail, afin de faciliter les comparaisons. De même, un état des lieux ne sera

En pratique, un état des lieux correctement établi limite sensiblement le risque de contestations en fin de bail

efficace que s'il est suffisamment précis. Il conviendra de décrire chaque pièce du logement loué, du sol au plafond, et d'en indiquer la consistance et l'état de conservation. Les mêmes observations devront être portées concernant les éléments d'équipement et les éventuelles parties extérieures privatives du logement (jardins ou terrasses d'une maison individuelle par exemple). Enfin, la signature du locataire démontrera que l'état des lieux a bien été dressé contradictoirement.

Quant au moment de l'établissement de l'état des lieux, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 énonce que l'état des lieux est établi « lors de la remise et de la restitution des clés ». Il



est toutefois précisé que « pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage ». Bien entendu, il est admis exceptionnellement que l'état des lieux puisse ne pas être établi le jour de la remise ou de la restitution des clés en cas de recours à un huissier.

Difficultés liées à l'état des lieux de sortie

De toute évidence, l'établissement d'un état des lieux de sortie permettra au bailleur de demander des comptes pour les éventuels

dommages causés au logement et, sur justificatifs, de retenir une somme sur le dépôt de garantie du locataire. Si le dépôt est insuffisant pour rembourser le propriétaire, ce dernier pourra tenter un

recours devant la commission départementale de conciliation⁽²⁾ ou, en définitive, poursuivre en paiement le locataire devant le tribunal d'instance⁽³⁾.

Que faire si le locataire refuse de signer un état des lieux de sortie, ou quitte le logement pendant le délai de préavis sans prévenir le propriétaire ? Dans une telle hypothèse, le propriétaire pourra faire appel à un huissier de justice, comme le prévoit l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989. Dès lors que cet officier ministériel aura convoqué le locataire (ou, du moins, tout mis en œuvre pour tenter de joindre le locataire), le constat d'état des lieux dressé même sans sa présence pourra être ensuite invoqué à son encontre. La jurisprudence a

cependant précisé que le constat d'huissier devait intervenir à une date rapprochée par rapport au départ du locataire.

Une autre hypothèse concerne le locataire souhaitant quitter le logement avant la fin du préavis (congé à l'initiative du locataire). Dans ce cas, le bailleur peut accepter une remise anticipée des clés et signer à cette occasion un état des lieux de sortie. En effet, la jurisprudence considère que cela n'équivaut pas à une renonciation du bailleur à demander le paiement des loyers jusqu'à la fin du préavis (sauf, bien entendu, si le logement est reloué avant cette date).

L'UNPI propose des modèles d'état des lieux : connectez-vous sur notre site www.unpi.org rubrique Vente en ligne ou contactez votre Chambre syndicale

(1) Art. 3, al. 11, de la loi du 6 juillet 1989 : « À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte »

(2) Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, la compétence des commissions départementales de conciliation est étendue aux « litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ».

(3) Jusqu'à 4 000 €, la juridiction de proximité peut être saisie au principal par un locataire qui conteste la non-restitution du dépôt de garantie (art. R. 231-4 du Code de l'organisation judiciaire). Mais, en cas de solde débiteur du locataire, le propriétaire ne peut poursuivre le locataire en paiement de sommes supplémentaires que devant le tribunal d'instance (compétence exclusive prévue par l'article R. 221-38 du COJ). En revanche, si le locataire a déjà saisi la juridiction de proximité, le bailleur peut former devant celle-ci une demande reconventionnelle en paiement de sommes restant dues (dans la limite de 4 000 €).

Copropriété

Canalisation, partie commune ou partie privative

► Une fuite d'eau s'est produite au niveau d'une canalisation qui traverse mon appartement. Qui doit prendre en charge les dépenses y afférentes ?

• Il faut tout d'abord vérifier dans le règlement de copropriété si la canalisation en question est une partie privative ou une partie commune. S'il s'agit d'une canalisation partie commune, les frais y afférents doivent être pris en charge par la copropriété ; a contrario, s'il s'agit d'une partie privative, ils doivent être supportés par le seul copropriétaire concerné (en l'occurrence vous).

À noter : même si la qualification retenue dans le règlement de copropriété paraît inopportune (par exemple, des canalisations intégrées dans le sol sont qualifiées de parties privatives), il convient de la respecter.

• À défaut de précision dans le règlement de copropriété, l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes (...) le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun⁽¹⁾, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ».

Il ressort de cet article qu'une canalisation (conduite d'eau, de gaz, d'électricité, de tout-à-l'égout, canalisation de chauffage central, de climatisation...) est présumée partie commune, y compris celle qui traverse des locaux privatifs pour desservir d'autres lots, si elle est afférente à un élément d'équipement commun.

La jurisprudence permet également d'appréhender cette notion :

- la canalisation aménagée dans l'intérêt exclusif du local privatif qu'elle dessert constitue une partie privative (CA Versailles, 20 mars 1985) ;
- la canalisation se trouvant dans des locaux privatifs et qui n'est utilisée que par les occupants desdits locaux est privative (CA Paris, 12 septembre 2002 et CA Paris, 4 novembre 2004) ;
- la canalisation encastrée dans une dalle ou un plancher, qualifiée de partie commune par le règlement de copropriété, est réputée revêtir ce même caractère (Cass., 3^{ème} civ., 1^{er} juillet 2003, « Amabile contre Cie Rhin et Moselle et

autres ») ; toutefois, la canalisation située sous une dalle de plancher qui ne dessert que les appareils ménagers du copropriétaire et qui est située entre l'évier et la machine à laver est une partie privative, de par son mode d'utilisation (CA Paris, 24 mars 2005).

En résumé, au regard de l'article 3 de la loi de 1965 et de la jurisprudence (auxquels il faut se référer en l'absence d'indication dans le règlement de copropriété), une canalisation est commune si elle est afférente à un élément d'équipement commun ou si elle dessert plusieurs lots. À défaut, il s'agit d'une partie privative (c'est le cas par exemple d'une canalisation qui ne dessert qu'un seul lot, qui n'existe que dans l'intérêt exclusif des occupants du local concerné ou qui n'est utilisée que par ces derniers).

(1) Constituent des éléments d'équipement commun : les installations de chauffage central, de distribution d'eau, la VMC (ventilation mécanique contrôlée), les systèmes d'air conditionné, etc.

NOUVEAU
Abonnement
2 ans
50€



Offre d'abonnement réservée aux non-adhérents

Abonnez-vous au
Propriétaire
immobilier

NOM :

Prénom :

Adresse :

Tél. : Mail :

Bulletin à compléter et à retourner impérativement accompagné de votre règlement à l'adresse suivante : Le Propriétaire Immobilier - Service abonnement, 11 quai Anatole-France 75007 PARIS.

Oui, je souhaite bénéficier de l'offre d'abonnement au Propriétaire Immobilier pour :

1 an (soit 11 numéros) au prix de 30 € TTC (ou 40 € TTC pour les DOM-TOM et l'étranger)

2 ans (soit 22 numéros) au prix de 50 € TTC (ou 70 € TTC pour les DOM-TOM et l'étranger).

Ci-joint mon chèque libellé à l'ordre de La Presse Immobilière.

Attention : ce bulletin ne concerne pas les adhérents à une chambre de propriétaires et copropriétaires. Il ne peut en aucun cas, servir de bulletin de réabonnement. Pour les adhérents à une chambre UNPI, contactez directement votre chambre. Coordonnées sur www.unpi.org

* Valeur au numéro (TVA 2,1%). Vous pouvez également acquérir chaque numéro du Propriétaire Immobilier au tarif de 3,50 €, frais de port en sus. Tarifs valables en France métropolitaine uniquement. Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 06/01/1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des informations vous concernant et vous pouvez vous opposer à leur cession. Si vous ne souhaitez pas recevoir de propositions de notre part, cochez cette case . Si vous ne souhaitez pas recevoir de propositions de nos partenaires, cochez cette case .

Amiante

Dossier amiante - Parties privatives

► *Dois-je mettre à la disposition de mes locataires un « dossier amiante - parties privatives » pour leur logement si l'immeuble est occupé en majorité par des bureaux (3/4 de bureaux et 1/4 de logements) ?*

L'article R.1334-29-4 du Code de la santé publique (créé par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011) énonce la chose suivante : « 1. Les propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation constituent, conservent et actualisent un dossier intitulé « dossier amiante - parties privatives » comprenant les informations et documents suivants :

1° Le rapport de repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante ;
2° Le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante ou des mesures conservatoires mises en œuvre (...).⁽¹⁾

De par les termes utilisés (« immeubles collectifs d'habitation »), on pourrait penser que le « dossier amiante - parties privatives » ne concerne que les logements se trouvant dans des immeubles à usage principal d'habitation. S'il avait été question d'immeubles collectifs à usage principal d'habitation (comme c'est le cas pour les audits énergétiques dans les copropriétés de 50 lots ou plus⁽²⁾), nous aurions pu en déduire qu'un « dossier amiante - parties privatives » n'est obligatoire que si la partie habitation représente au moins 50 % de la superficie totale de l'immeuble. Mais,

en l'espèce, la formulation retenue est pour le moins imprécise et maladroite...

Faute de commentaires et de texte sur cette question, nous pensons que l'article R.1334-29-4 du CSP vise tous les locaux d'habitation situés dans des immeubles collectifs.

Il semble en effet logique de soumettre tous les logements situés dans un immeuble collectif aux mêmes contrôles (c'est-à-dire un repérage limité aux matériaux de la liste A), que cet immeuble soit à usage principal d'habitation ou professionnel, tandis que les locaux d'activité sont soumis au repérage étendu du Diagnostic Technique Amiante (matériaux des listes A et B).

En conséquence, même si nous ne pouvons pas nous appuyer sur un texte officiel, nous pensons que s'agissant d'un logement faisant partie d'un immeuble à usage principal professionnel, il est nécessaire de faire réaliser un « dossier amiante - parties privatives ».

À ce sujet, rappelons que « les dossiers techniques constitués préalablement [au 1^{er} février 2012] tiennent lieu du « dossier amiante - parties privatives » mentionné à l'article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique. Ils devront toutefois être mis à jour en cas de découverte d'autres matériaux de la liste A ainsi qu'en cas de travaux sur les matériaux

repérés » (article 5 du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011).

(1) Cette obligation concerne tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques (article R. 1334-14, I du CSP). Pour plus de renseignements, se référer au numéro de février 2012, p. 35.

(2) Un article sur les audits énergétiques est paru dans *Le Propriétaire immobilier* de mai, p. 30.



L'UNPI & vous

Les réponses que nous vous apportons, de manière rapide, le sont toujours sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux. Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus à même d'apporter la réponse adaptée à votre cas.

Retrouvez les coordonnées de votre Chambre syndicale sur www.unpi.org, rubrique « Annuaire UNPI »

Indice Insee du coût de la construction

Pour les locations qui ne sont pas soumises à la loi de 1989 (locations commerciales, à usage exclusivement professionnel, de garage, saisonnières et de résidences secondaires), l'augmentation des loyers se fait suivant l'indice du coût de la construction.

Indice Insee coût de la construction 4 ^e T 2012 = 1 639		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 ^e T 1953	Annuelles	Trien- nales	Sur 9 ans
2003	4 ^e trimestre	1 214	3,58	7,72	19,14
	1 ^{er} trimestre	1 225	3,55	8,89	21,17
2004	2 ^e trimestre	1 267	5,41	11,24	23,85
	3 ^e trimestre	1 272	5,74	11,09	24,22
	4 ^e trimestre	1 269	4,53	11,32	25,27
	1 ^{er} trimestre	1 270	3,67	9,58	22,35
2005	2 ^e trimestre	1 276	0,71	9,72	24,00
	3 ^e trimestre	1 278	0,47	9,23	24,08
	4 ^e trimestre	1 332	4,96	13,65	27,34
	1 ^{er} trimestre	1 362	7,24	15,13	30,09
2006	2 ^e trimestre	1 366	7,05	13,64	28,87
	3 ^e trimestre	1 381	8,06	14,80	29,43
	4 ^e trimestre	1 406	5,56	15,82	31,65
	1 ^{er} trimestre	1 385	1,69	13,06	30,91
2007	2 ^e trimestre	1 435	5,05	13,26	35,63
	3 ^e trimestre	1 443	4,49	13,44	36,52
	4 ^e trimestre	1 474	4,84	16,15	37,24
	1 ^{er} trimestre	1 497	8,09	17,87	39,78
2008	2 ^e trimestre	1 562	8,85	22,41	45,44
	3 ^e trimestre	1 594	10,46	24,73	47,59
	4 ^e trimestre	1 523	3,32	14,34	43,00
	1 ^{er} trimestre	1 503	0,40	10,35	38,78
2009	2 ^e trimestre	1 498	- 4,10	9,66	37,56
	3 ^e trimestre	1 502	- 5,77	8,76	37,42
	4 ^e trimestre	1 507	- 1,05	7,18	33,72
	1 ^{er} trimestre	1 508	0,33	8,88	34,04
2010	2 ^e trimestre	1 517	1,27	5,71	33,19
	3 ^e trimestre	1 520	1,20	5,34	32,75
	4 ^e trimestre	1 533	1,73	4,00	34,47
	1 ^{er} trimestre	1 554	3,05	3,81	34,08
2011	2 ^e trimestre	1 593	5,01	1,98	36,97
	3 ^e trimestre	1 624	6,84	1,88	38,80
	4 ^e trimestre	1 638	6,85	7,55	39,76
	1 ^{er} trimestre	1 617	4,05	7,58	36,69
2012	2 ^e trimestre	1 666	4,58	11,21	38,60
	3 ^e trimestre	1 648	1,48	9,72	36,99
	4 ^e trimestre	1 639*	0,06	8,76	35,01

* Pour les baux commerciaux, la variation de l'indice du 4^e trimestre 2012 (1 639, parution Insee 05/04/2013), s'établit à : + 0,06 % sur un an (par rapport au 4^e trimestre 2011) + 8,76 % sur trois ans (par rapport au 4^e trimestre 2009) + 35,01 % sur neuf ans (par rapport au 4^e trimestre 2003).

Indice des loyers commerciaux (ILC)

Champ d'application : toutes les activités commerciales, y compris celles exercées par les artisans, peuvent bénéficier de l'ILC. Sont en revanche exclues du champ d'application les activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, y compris les plates-formes logistiques, ainsi que les activités industrielles.

		ILC 4 ^e T 2012 = 108,34	ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008	
			ILC	Variation annuelle
2011	2 ^e trimestre		104,44	+ 2,56 %
	3 ^e trimestre		105,31	+ 2,88 %
	4 ^e trimestre		106,28	+ 3,26 %
2012	1 ^{er} trimestre		107,01	+ 3,25 %
	2 ^e trimestre		107,65	+ 3,07 %
	3 ^e trimestre		108,17	+ 2,72 %
	4 ^e trimestre		108,34*	+ 1,94 %

* Parution Insee 05/04/2013

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

Champ d'application : activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, activités effectuées dans les plates-formes logistiques (y compris les entrepôts), activités industrielles, activités des professions libérales.

		ILAT 4 ^e T 2012 = 106,73	ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010	
			ILC	Variation annuelle
2010	1 ^{er} trimestre		100,00	- 0,96 %
	2 ^e trimestre		100,41	- 0,08 %
	3 ^e trimestre		100,84	+ 0,98 %
	4 ^e trimestre		101,31	+ 1,55 %
2011	1 ^{er} trimestre		101,96	+ 1,96 %
	2 ^e trimestre		102,74	+ 2,32 %
	3 ^e trimestre		103,64	+ 2,78 %
	4 ^e trimestre		104,60	+ 3,25 %
2012	1 ^{er} trimestre		105,31	+ 3,29 %
	2 ^e trimestre		106,00	+ 3,17 %
	3 ^e trimestre		106,46	+ 2,72 %
	4 ^e trimestre		106,73*	+ 2,04 %

* Parution Insee 05/04/2013

Choix de ces indices : les parties (bailleur et preneur) peuvent choisir l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée), à la place de l'ICC, pour les nouveaux baux commerciaux ou pour les baux en cours (par voie d'avenant, si les deux parties sont d'accord), mais il ne s'agit que d'une faculté (par ex., si le bail prévoit une révision selon l'ICC et que les parties souhaitent garder cet indice, les loyers continueront à être révisés suivant l'ICC).

Taux monétaires

INDICE de référence des emprunts à taux variables (moyennes mensuelles avril 2013)	
TMM (taux moyen du marché monétaire)	0,0819
Euribor 3 mois	0,2090
TME (taux moyen des emprunts d'État)	1,90
TMO (taux moyen des obligations du secteur public)	2,10

Indice de référence des loyers - IRL « nouvelle version »

POUR L'INDEXATION DES LOYERS D'HABITATION À COMPTER DU 10 FÉVRIER 2008

Cet indice concerne les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 (c'est-à-dire essentiellement les locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale), les locations meublées, les bâtiments d'habitation loués dans le cadre de baux ruraux (article L. 411-11 du Code rural) et les loyers relevant de la location-accession à la propriété (article 7 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984). Cet indice est publié chaque trimestre par l'Insee.

	1 ^{er} TRIMESTRE		2 ^e TRIMESTRE		3 ^e TRIMESTRE		4 ^e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
2009	117,70	+ 2,24 %	117,59	+ 1,31 %	117,41	+ 0,32 %	117,47	- 0,06 %
2010	117,81	+ 0,09 %	118,26	+ 0,57 %	118,70	+ 1,10 %	119,17	+ 1,45 %
2011	119,69	+ 1,60 %	120,31	+ 1,73 %	120,95	+ 1,90 %	121,68	+ 2,11 %
2012	122,37	+ 2,24 %	122,96	+ 2,20 %	123,55	+ 2,15 %	123,97	+ 1,88 %
2013	124,25*	+ 1,54 %						

* Parution Insee 12/04/2013

Indice mensuel des prix à la consommation

(HORS TABAC, DES MÉNAGES URBAINS DONT LE CHEF EST OUVRIER, BASE 100 EN 1998)

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.	Moy.
2011	120,24	120,77	121,74	122,20	122,30	122,38	121,80	122,42	122,38	122,59	122,86	123,35	122,08
2012	122,94	123,42	124,45	124,65	124,57	124,64	124,07	124,86	124,51	124,61	124,40	124,83	124,33
2013	124,16	124,48	125,42	125,29									

Indice mensuel des prix 04/2013
= **125,29**

Indice bâtiment national BT 01

(BASE 100 EN 1974)

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2011	845,8	851,0	853,1	854,7	854,4	855,6	858,0	858,9	858,3	860,2	862,7	863,6
2012	871,9	873,9	875,3	877,2	874,8	874,0	875,1	877,2	875,3	876,6	874,4	877,4
2013	884,6											

BT01 01/2013
= **884,6**

Indice

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT BASE 1 EN 1941

Depuis le 1^{er} juillet 1983, le versement destiné aux transports en commun a été étendu à toute l'Île-de-France. En conséquence, la FFB ne publie plus qu'une seule valeur, prenant en compte l'incidence de ce versement. Le coefficient de raccordement avec valeur applicable aux départements dans lesquels le versement destiné aux transports en commun n'était pas pris en compte est de 0,995.

2011	1 ^{er} T	875,2
	2 ^e T	875,7
	3 ^e T	879,7
	4 ^e T	879,8
2012	1 ^{er} T	901,0
	2 ^e T	898,5
	3 ^e T	901,5
	4 ^e T	903,1
2013	1 ^{er} T	919,8

Taux de l'intérêt légal

	TAUX ORDINAIRE	TAUX EN CAS DE CONDAMNATION*
2010	0,65 %	5,65 %
2011	0,38 %	5,38 %
2012	0,71 %	5,71 %
2013	0,04 %	5,04 %

* Lorsque la décision est exécutoire depuis plus de deux mois.

Salaires et divers

• **Smic horaire brut** (à compter du 1^{er} janvier 2013) : 9,43 €

• **Gardiens, concierges et employés d'immeubles**

Deux grilles de salaires sont applicables :

1. Grille concernant les salariés de la catégorie A sur la base légale de 151,67 heures (depuis le 1^{er} juillet 2012) :

Les heures supplémentaires sont majorées de 25 % (loi n° 2007-1223 du 21/08/2007 - JO du 22/08/2007)

Niveau	Coefficient (pour mémoire)	Salaires minimum brut mensuel conventionnel (151,67 heures)
1	235	1 430,25 €*
2	255	1 440,00 €
3	275	1 470,00 €
4	340	1 490,00 €
5	395	1 620,00 €
6	410	1 680,00 €

* Ajustement SMIC au 1/01/2013

2. Grille concernant les salariés de la catégorie B, pour un service complet base 10 000 UV, qui ne sont pas assujettis à la durée légale du travail (depuis le 1^{er} février 2012) :

Niveau	Coefficient (pour mémoire)	Salaires minimum brut mensuel conventionnel (151,67 heures)
1	Ce niveau ne s'applique pas aux salariés de cette catégorie	
2	255	1 590,00 €
3	275	1 615,00 €
4	340	1 640,00 €
5	395	1 795,00 €
6	410	1 855,00 €

• **Salaires en nature logement (au m²)**

Catégorie 1 : 3 € ; catégorie 2 : 2,37 € ; catégorie 3 : 1,75 €. Cette évaluation ne peut toutefois être inférieure à 65,80 €.

• **Salaires en nature électricité, gaz, chauffage eau chaude** : 0,1395 € le kWh tarif EDF dérégulé (offre du marché) à compter du 01/08/2012.

• **Astreinte de nuit** : 120,00 € à compter du 01/05/2011.

• **Plafond de Sécurité sociale année 2013** : 3 086 €.

Plus-values immobilières

TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL

Durée de détention du bien	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	11 ans	12 ans	13 ans	14 ans	15 ans
Taux*	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	2 %	4 %	6 %	8 %	10 %	12 %	14 %	16 %	18 %	20 %

Durée de détention du bien	16 ans	17 ans	18 ans	19 ans	20 ans	21 ans	22 ans	23 ans	24 ans	25 ans	26 ans	27 ans	28 ans	29 ans	30 ans
Taux*	22 %	24 %	28 %	32 %	36 %	40 %	44 %	48 %	52 %	60 %	68 %	76 %	84 %	92 %	exonération

* Pour les ventes réalisées par acte authentique à compter du 1^{er} février 2012 (Voir *Le Propriétaire immobilier* n° 445, p. 20)

Taux de l'usure

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{er} AVRIL 2013 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 28 MARS 2013

* Pour apprécier le caractère usuraire du taux effectif global d'un découvert en compte ou d'un prêt permanent, le montant à prendre en considération est celui du crédit effectivement utilisé.

	Taux effectif pratiqué au 1 ^{er} T 2013 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} avril 2013
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• Prêts à taux fixe	4,07 %	5,43 %
• Prêts à taux variable	3,76 %	5,01 %
• Prêts relais	4,16 %	5,55 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €*	15,22 %	20,29 %
• Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	12,19 %	16,25 %
• Prêts d'un montant > à 6 000 €*	8,61 %	11,48 %

VENTES IMMEUBLES DE RAPPORT

22 LANNION Centre (proche de la mer) « GALERIE MARCHANDE » de 6 locaux commerciaux. Très Bel immeuble de caractère en pierre (idéal : investisseur, restaurant, franchise, etc) - DPE : E à G. Prix 880.000 €. Tél. 02 96 92 62 58.

78 MANTES-LA-JOLIE, centre « LES MARTRAITS » 6 studios loués 2 960 € HC/mois. DPE = D. Possibilité construire autre bâtiment. Rendement en l'état 7,5 %. 470.000 €. Affaire saine. Tél. 06 24 05 56 88.

VENTES OFFRES

CAPNAVILLE (14) MAISON NORMANDE Centre Bourg - DPE « F » - Idéal pour investisseur, avec son jardin, sa cuisine US, 2 chambres, salle d'eau, un beau grenier à 2 minutes de DEAUVILLE et de son bord de mer. Prix 240 000 € - Tél. 06 73 92 52 14.

TOUQUES (14) - DPE « E », MAISON DE VILLE à colombages à la porte de DEAUVILLE et du bord de mer, plus de souci de jardin, bien pour les vacances, ou à la retraite, dans centre ville avec toutes commodités, avec sa cheminée, cuisine US, 4 chambres, salle d'eau. Prix 300 000 €. Tél. 06 73 92 52 14.

SAINT GATIEN-DES-BOIS - DPE « D » MANOIR NORMAND, une VOLKAERT à 2 minutes de DEAUVILLE, et du bord de mer, dans un parc agréable pas isolé, toutes commodités, à 5 minutes de la gare, salle de réception, environ 60 m², plus extension à aménager, 4 chambres, 3 salles d'eau. Prix 1 000 000 €. Tél. 06 73 92 52 14.

31 SAINT GAUDENS - T3 de 67 m² - DPE : D - 2 chambres, salle à manger, séjour, cuisine séparée, cave, au 4^e étage sans ascenseur, à rafraîchi. Prix 40 000 €. Tél. 05 34 47 16 69.

LOCATIONS SAISONNIÈRES

83 SAINTE MAXIME - LES ISSAMBRES LOUE Villa 5 personnes cuisine/séjour, 3 chambres - 2 WC, salle de bains, véranda climatisée + terrasse. Jardin clos protégé par haies - barbecue. Piscine partagée. Plage 150 m, commerce 400 m. Port Plaisance 500 m, thalasso 800 m. Tél. 06 07 09 84 62 - Mail : www.locissambres@orange.fr.

17 SAINT GEORGES DIDONNE - T2 65 m² balcon / vue mer panoramique (face ROYAN) - 3^e / ascenseur / garage, cuisine (lave-linge, lave-vaisselle, congélateur) séjour (convertible 140,

télévision, chambre (160) WC et salle de bains. Tout confort, maximum 4 personnes. Libre 20 juillet au 3 août, et 17 août au 31 août / 490 €/semaine. Tél. 06 08 47 49 23.

LOUE 2 petites maisons dans joli village du 04. Tout confort, jardin ombragé - Parking, juillet et août. T1 300 €/semaine, T2 350 €/semaine. DPE en cours - Tél. 06 17 01 42 98. Les animaux ne sont pas acceptés.

Belle Maison ancienne 150 m², tout confort, 1 salle de séjour, 3 chambres, 2 salles de bains, 1 cuisine, jardin, parc, terrasse, garage. SAINT EMILION 9 km, la Dordogne à 10 km. 400 € et 500 € la semaine. Tél. 05 56 92 92 21.

TERRAINS

BRIVE (19100) À vendre TERRAINS À BATIR 5180 m² COS 0,8, constructible 4150 m². Tel. 06 13 43 77 75.

LOCAUX COMMERCIAUX

21200 BEAUNE, centre ville, place Carnot Hospices, emplacement n° 1, pas-de-porte 52 m² + caveau 40 m², appartement + grenier, bail neuf 3/6/9, 200 000 € loyer 2 200 € HT + immeuble mitoyen éventuellement 3 niveaux total 60 m² 1 000 € HT, Classe « G ». Tél. 03 80 24 92 15.

DIVERS

TUBASTUS (entreprise tous corps d'état depuis 1988) rénove et entretient vos appartements sur Paris et région parisienne, coordination du chantier, respect des délais, assurances RC et décennale - Tél. 01 48 71 92 11 - Fax 01 48 71 92 12 ou e-mail : jeanyves.reynaud@free.fr.

Locations saisonnières : avantages adhérents UNPI sur Aritel.fr

Les adhérents UNPI bénéficient de remises exceptionnelles sur Aritel :

20 % POUR TOUT NOUVEL ABONNEMENT SUR ABRITEL
(code promo UNPI2001)

15 % SUR TOUS LES RÉABONNEMENTS À ABRITEL
(code promo RUNPI2001)

Déposez dès maintenant votre annonce en utilisant votre code promo dédié sur www.abritel.fr/depot ou dans votre Espace Propriétaire si vous êtes déjà client d'Aritel

Le Propriétaire Immobilier
La revue de 25 millions de propriétaires

11, quai Anatole-France 75007 Paris
☎ 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17 - proprietaire.immobilier@unpi.fr

Gérant, directeur de la publication
Dominique Dupré

Directeur
Paul Philippot

Directeur de la rédaction
Jacques Devergne

Directeur adjoint de la rédaction
Jean Ferrando

Rédaction en chef
Nadine Cazalbou
nadine.cazalbou@unpi31.fr
PECI/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine
31009 Toulouse Cedex 6 ☎ 05 62 30 15 36

Ont collaboré à ce numéro
Céline Capayrou, Nadine Cazalbou, Arnaud Couvelard, Bertrand Desjuzeur, Laurent Grosclaude, Françoise Martin, Anne Premier, François Rastoul, Frédéric Zumbiehl

Secrétariat de rédaction
PECI

Abonnements
Roxane Lamonerrie
☎ 01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52
rl.proprietaireimmobilier@unpi.fr

Éditeur
La Presse Immobilière
SARL au capital de 1 524,49 € - RCS B 304 455 009
Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951
Siège social : 11 quai Anatole-France 75007 Paris
Associés : UNPI à 90 %

Publicité
Patricia Dumons-Souverain
PECI ☎ 05 62 30 15 39
patricia.dumons-souverain@unpi31.fr

Iconographie
Visuel de Une : Lyon Croix-Rousse
© Béatrice Prêve - Fotolia.com

Conception graphique
Olivier Bosramier

Impression
Imprimerie Menard,
2721 La Lauragaise 31670 Labège

Commission paritaire
N° 0717 T 81970 - ISSN : 2102-0728
Dépôt légal : juin 2013

Tarifs
Le numéro : 3,50 € - Abonnement 1 an : 30 €
Dom-Tom, étranger : 40 €.

La loi du 11 mars 1957 n'autorise, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective », et d'autre part « que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration », toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite - alinéa 1^{er} de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager Le Propriétaire Immobilier.

Notre publication adhère à  autorité de régulation professionnelle de la publicité. Elle s'engage à suivre ses recommandations en faveur d'une publicité loyale et respectueuse du public.

  **2009**

Comment passer votre annonce ?

Votre annonce de 5 lignes pour **25 € TTC**

2 passages pour **40 € TTC**

Merci de nous faire parvenir votre annonce au plus tard le 15 de chaque mois pour une parution dans le numéro du mois suivant

Pour toute annonce supérieure à 5 lignes, merci de nous consulter au 01 44 11 32 40.

Merci d'adresser ce texte à : Le Propriétaire Immobilier - 11, quai Anatole-France - 75007 Paris

Merci de cocher la rubrique dans laquelle vous souhaitez faire paraître votre annonce :

Ventes offres Achats ventes immeubles de rapport Locaux commerciaux ou industriels

Locations saisonnières Autres locations Terrains Viagers Divers

À remplir obligatoirement

Je soussigné :

NOM : _____ Prénom : _____

Je déclare sur l'honneur que les renseignements portés sur ce bulletin sont exacts et ne sont entachés d'aucune erreur ou omission de caractère trompeur.

Je prends note que les annonces relatives à la mise en vente ou à la location d'un bien immobilier doivent obligatoirement comporter la lettre correspondant au classement énergétique du bien.

Signature : _____

Baux commerciaux

16^e éd. refondue et enrichie
Durée ■ Changement d'activité ■
Cession ■ Charges ■
Pas-de-porte ■ Plafonnement
Révision ■ Indemnité d'éviction

Anne d'Andigné-Morand

504 pages
978-2-247-11358-3
56 €^{TTC}



Fiscalité du patrimoine immobilier

25^e éd.
Achat ■ Vente ■
Construction ■ Location

Yves Blaise
Alexandre Boullisset

502 pages
978-2-247-12691-0
46 €^{TTC}

Marchand de biens

9^e éd.
Statut juridique ■
Pratiques professionnelles

Thierry Delesalle
Jean-Louis Monnot

474 pages
978-2-247-10133-7
56,80 €^{TTC}

Baux d'habitation

7^e éd. refondue et enrichie
Garanties ■ Réparations ■
Charges récupérables ■ Loyer
de renouvellement ■ Congés ■
Expulsion

Hervé des Lyons
Yves Rouquet

514 pages
978-2-247-10369-0
42 €^{TTC}



1274 pages
978-2-247-12292-9
71 €^{TTC}



1838 pages
978-2-247-12286-8
71 €^{TTC}

Un accès direct et efficace à tous les textes législatifs et réglementaires, à la jurisprudence résumée la plus pertinente et, si nécessaire, à des commentaires pour mieux préciser la portée juridique des textes.

AJDI

L'Actualité juridique droit immobilier propose chaque mois des études et des commentaires sur l'évolution juridique, économique et fiscale du droit de la gestion immobilière : baux, propriété, copropriété, expropriation, servitudes, assurance...

DIRECTEUR DE LA RÉDACTION
Jean-Pierre Blatter
RÉDACTEUR EN CHEF
Yves Rouquet

Mensuel - 11 n°/an
+ 1 numéro spécial en décembre
sur les baux commerciaux

978-2-247-07091-6
Tarif 1 an : 239,94 €^{TTC}

