

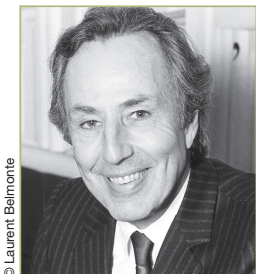
# Rénover

novembre 2005

□ □ □ N°42

# l'immobilier

É D I T O R I A L



© Laurent Belmonte

## Notre époque se trompe de héros

Qui sont les héros de notre temps ? Des sportifs, des stars du show-biz, des financiers célèbres... Face à eux, notre époque se prosterne. Notre société a aussi ses anti-héros : l'actionnaire qui s'enrichit en dormant, le patron qui licencie ou le propriétaire qui abuse de la faiblesse des locataires.

Aveuglés par les médias et la pensée unique, beaucoup d'entre nous ne voient plus que l'actionnaire est celui qui permet aux entreprises de se développer, que le patron est celui qui crée de l'emploi et que le propriétaire est celui qui propose un toit. Tous sont malgré tout coupables, et à tout propos ! On l'a vu récemment, lorsque plusieurs incendies ont ravagé des immeubles vétustes en plein coeur de la Capitale. Ce drame atroce a été l'occasion, pour la presse d'un nouveau déchaînement contre les propriétaires « indignes » qui ne font rien pour entretenir des immeubles devenus insalubres.

Ils ont été bien peu à chercher à comprendre pourquoi, dans Paris on dénombre aujourd'hui plus d'un millier d'immeubles de ce type. L'explication est pourtant simple : la grande majorité de ces bâtiments est détenue par des propriétaires privés qui ne sont ni des compagnies d'assurances, ni des établissements financiers et qui n'ont plus les moyens d'entretenir leur bien. Il ne s'agit ni d'avarice, ni de négligence, ils n'ont pas le choix. Pris en tenaille entre les charges fiscales et les contraintes réglementaires, coincés entre les droits des locataires, de plus en plus sévèrement appliqués, et le droit de propriété, de moins en moins respecté, il leur est devenu impossible d'extraire de leur bien les ressources suffisantes pour le conserver en bon état.

Il y a quelques jours, le premier Ministre appelait à plus de « patriotisme économique ». Il a demandé à tous ceux qui ont quitté l'Hexagone pour investir à l'étranger de revenir pour soutenir la Nation. Pour ceux là, il semble prêt à dérouler le tapis rouge. Il a sans doute oublié que des « patriotes », il y en a encore chez nous et que les propriétaires d'immeubles en forment l'avant-garde. Depuis plusieurs années, tout les pousse pourtant à baisser les bras. Pourquoi ne suivent-ils pas l'exemple de l'État, des collectivités locales et des institutionnels, qui se débarrassent sans états d'âme de tout leur patrimoine de logements ? Parce qu'ils sont attachés à leur sol et à leur bien. Parce qu'ils préfèrent posséder un bien immobilier qu'une œuvre d'art ou un bateau. Parce qu'ils ont conscience de leur rôle et de leur devoir. Voilà parmi tant de héros obscurs, des héros de notre temps. ■ **Christian Mahout**

### DERNIERE HEURE

Jacques Chirac a demandé solennellement à ses Ministres de présenter « dans les prochaines semaines », un projet de loi sur le logement. Ce projet de loi, a précisé M. Chirac, « *devra agir sur toute la chaîne du logement : de l'hébergement d'urgence à l'accession à la propriété en passant par le logement social et intermédiaire* »...

TVA à 5,5% :  
C'est bientôt fini ...p.2

LA LOI DE FINANCES  
brise l'amortissement  
Robien .....p.2

CRISE DU LOGEMENT :  
L'État prépare un  
énième plan  
d'urgence .....p.3

REVENUS FONCIERS :  
De nouvelles  
déductions .....p.3

VENTE DU PATRIMOINE  
PUBLIC :  
L'État est un piètre  
agent immobilier ...p.5

CRÉDITS IMMOBILIERS :  
Les Français ne  
pourront bientôt plus  
emprunter .....p.6

CHANGEMENT D'USAGE  
DES LOCAUX  
D'HABITATION :  
Nouvelles dispositions  
réglementaires .....p.7

### Rénover l'immobilier

est une publication bimestrielle  
éditée par E.I. (Sarl)  
1, rue Bosio • 75016 Paris  
Tél. 01 42 67 62 00  
Fax 01 42 67 67 37

Directeur de la publication :  
Christian Mahout  
Rédacteurs : Alexandre Imbert,  
Christian Mahout.

## FLASH

■ **Tokyo**

Tokyo est toujours la ville la plus chère au monde. En 2005, il faut y payer entre 8 000 euros et 10 000 euros par mois de loyer pour un appartement de bon standing situé en centre ville. Paris est trois fois moins chère que Tokyo mais la Capitale est montée de la 17<sup>ème</sup> place à la 12<sup>ème</sup> place dans le classement.

■ **Étudiants**

Le ministre de l'éducation nationale, Gilles de Robien, a annoncé, jeudi 15 septembre à Strasbourg, que les étudiants habitant des logements rénovés en résidence universitaire, soit 70 000 étudiants sur dix ans, bénéficieraient de 50 euros d'aide mensuelle supplémentaires.

■ **4.000 à l'heure**

Selon l'ONU « au cours des 25 prochaines années, plus de 2 milliards de personnes dans le monde vont avoir besoin d'un logement, ce qui veut dire qu'il faudrait construire 96 150 logements chaque jour soit 4 000 par heure d'ici à 2030 ».

■ **Banque de France**

Dans le cadre de son plan de restructuration, la Banque de France a annoncé qu'elle comptait vendre 35 immeubles représentant un total de quelque 63 000 m<sup>2</sup>, par appel d'offres auprès d'investisseurs privés. Et ce, d'ici à la fin du premier trimestre 2006.

■ **Coloc'**

Environ 20 % des Français dont l'âge est aujourd'hui compris entre 15 et 44 ans affirment avoir déjà vécu, vivre ou souhaiter vivre en collocation. 28 % des personnes n'ayant jamais testé cette formule de partage d'appartement affirment que cela les tenterait. Pour la moitié des sondés, la motivation principale est de « Trouver une solution à la hausse des loyers »...

## On annonce des réquisitions ?

Pour recevoir tout de suite l'info par email  
Envoyez un message à  
[mti106@voila.fr](mailto:mti106@voila.fr)

## Les loyers restent sages en province

Selon les derniers chiffres publiés, l'inflation des loyers n'a pas encore touché sérieusement les grandes métropoles françaises. Ainsi, Lyon affiche des loyers inférieurs de moitié aux loyers parisiens : le loyer mensuel moyen lyonnais est de 9,5 euros/m<sup>2</sup> (contre 19,5 euros/m<sup>2</sup> à Paris). À Lille, le loyer mensuel moyen est de 10,3 euros/m<sup>2</sup>, à Marseille, il s'établit à 11,1 euros/m<sup>2</sup>.

Sur un an et sur cinq ans, les hausses moyennes constatées sur les loyers sont plus fortes à Marseille (la hausse annuelle est de 7,8% et la hausse quinquennale de 39,9%), que sur Lille (5,9% sur un an, 29,3% sur cinq ans) et Lyon (4,9% et 24,3%).

Cette augmentation des loyers reste malgré tout moindre que les hausses observées depuis les trois dernières années et qui varient chaque année de 10 à 15 %.

## TVA à 5,5% : c'est bientôt fini

Malgré les dénégations des pouvoirs publics, tout indique que le taux de TVA réduit appliqué aux travaux concernant les locaux à usage d'habitation n'a plus que quelques jours à vivre. Le dispositif de TVA à taux réduit sur les travaux d'entretien est en effet provisoire et doit normalement prendre fin le 31 décembre 2005. Sa prolongation, voire sa pérennisation, doit être négociée au niveau européen. Or, pour le moment et malgré la volonté du gouvernement « d'obtenir sa pérennisation et d'agir en ce sens dans le cadre européen », rien n'indique que la Commission de Bruxelles soit prête à faire des concessions à la France sur ce point.

## Crédit d'impôt pour les économies d'énergie

Mis en place par la loi de finances pour 2005, le crédit d'impôt dédié aux dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable vient de faire l'objet de précisions par l'administration fiscale. Le taux du crédit d'impôt est de 15 % pour les dépenses d'acquisition de chaudières à basse température, 25 % pour les chaudières à condensation, les matériaux d'isolation thermique,

les appareils de régulation de chauffage et de 40 % pour les équipements de production d'énergie renouvelable et les pompes à chaleur. Le plafond de dépenses prises en compte est de 8 000 euros pour une personne (et 16 000 euros pour un couple). Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux dépenses payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2009.

## Les propriétaires veulent un bail nouveau

Les propriétaires immobiliers ont des solutions pour résoudre la crise du logement. Réunis à Dijon il y a quelques jours, pour le 95<sup>ème</sup> congrès de l'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière), ils ont demandé au gouvernement la création du « bail nouveau transformable » (BNT) qui dérogerait aux règles de location régies par la loi de 1989. Le BNT est calqué sur le contrat « nouvelles embauches » (CNE) mis en place depuis peu par le gouvernement, et ressort du même principe : la flexibilité. Avec ce nouveau bail, le propriétaire du logement loué pourrait donner congé à son locataire pendant une période de deux ans sans formalité autre que celle d'un préavis de trois mois.

## La loi de finances brise l'amortissement Robien

Prévu par le projet de loi des finances 2006, le plafonnement des avantages fiscaux suscite l'inquiétude générale des professionnels de la construction et de l'immobilier. Le gouvernement a en effet annoncé qu'il entendait désormais plafonner le montant des déductions d'impôt que les contribuables peuvent faire figurer sur leurs déclarations. Parmi les déductions fiscales visées, celles qui sont prévues par l'amortissement « Robien ». Elles devraient être soumises à un plafonnement à partir de 2007, à savoir un plafond fixé à 8 000 euros par foyer plus 750 euros par enfant à charge. Rappelons que 55 % des acquéreurs qui mettent aujourd'hui leur bien en location utilisent l'amortissement Robien – et se plient à ses contraintes. Rappelons aussi que ce dispositif a permis de construire environ 50 000 logements par an depuis sa mise en place. Le plafonnement de l'avantage fiscal poussera sans doute les investisseurs à s'intéresser désormais aux

# CRISE DU LOGEMENT

## L'ÉTAT PRÉPARE UN ÉNIÈME PLAN D'URGENCE

**Face à la pénurie de logements disponibles, le gouvernement vient de présenter les grandes lignes d'une nouvelle réforme immobilière. Sans dévier d'un degré par rapport aux précédentes décisions gouvernementales dans ce domaine, le ministre du Logement ne fait pas le moindre geste positif en direction des propriétaires et bailleurs privés.**

Marc-Philippe Daubresse, ministre délégué au logement vient de présenter les grandes lignes de l'action que mènera le gouvernement dans les mois à venir pour tenter de remédier au problème du logement en France, et plus particulièrement en région parisienne. Deux grandes voies sont explorées

### Dégager des terrains pour la construction de nouveaux logements

- L'État envisage d'abord de libérer des terrains qui appartiennent au secteur public pour construire dans les meilleurs délais les nouveaux logements dont la France a besoin. Les surfaces nécessaires à la construction de 20 000 nouveaux logements ont été déjà précisément identifiées, notamment sur des terrains de Réseau Ferré de France (RFF) ou du ministère de la Défense.

À Paris, le Ministre se dit prêt à céder à la Ville la totalité des terrains des Batignolles qui avaient été envisagés pour les Jeux Olympiques, à condition qu'elle s'engage à y réaliser dans les 18 mois 2 000 logements intermédiaires et 1 000 logements étudiants.

- La réquisition de terrains est également à l'ordre du jour. Mais le Ministre ne dit pas dans quelles conditions, ni à quel type de propriétaires il s'intéresse. Cette réquisition doit permettre de réaliser 5 000 logements d'urgence

et d'insertion d'ici la fin du premier trimestre 2006 sur les terrains réquisitionnés.

- Le Ministre prévoit également d'adapter les règles d'urbanisme pour faciliter la construction de logements. Partout où cela sera nécessaire, le coefficient d'occupation des sols sera relevé.

- Le régime actuel de la taxe foncière sur les terrains non bâtis et la taxe locale d'équipement sera modifié pour inciter les maires à construire davantage de logements. Et, pour « lutter contre la rétention de terrains par les propriétaires », la taxe foncière sur les propriétés non bâties sera augmentée dans une fourchette de 0,5 euro à 2 euros par mètre carré de surface locative.

### Aider au financement du logement

- L'actualisation de l'aide personnalisée au logement (APL), qui prendra effet au 1<sup>er</sup> septembre à hauteur de 1,8 %.

- L'extension du prêt à taux zéro aux ménages gagnant entre 4 000 et 7 000 euros par mois dans les zones urbaines où le prix du logement est le plus élevé, notamment à Paris.

- Les prêts faits par les grand-parents ou les parents à leurs petits-enfants ou enfants pour l'achat d'un logement seront entièrement défiscalisés à hauteur de 50 000 euros.

- Le Ministre a également annoncé que ses services étudient actuellement la réalisation d'un prêt bancaire intergénérationnel, pour faciliter l'accès au crédit des personnes âgées et l'acquisition de logements par les jeunes qui s'installent.

- En 2006, dans le cadre de la réforme du prêt hypothécaire, il est prévu de mettre en place le mécanisme de l'hypothèque rechargeable qui devrait permettre aux ménages de contracter de nouveaux crédits au fur et à mesure qu'ils remboursent leur prêt immobilier.

autres niches fiscales qui, elles, ne sont pas plafonnées comme le PERP (Plan d'épargne retraite).

### Le notaire et la loi Carrez

Le notaire, rédacteur d'un acte de vente d'un appartement en copropriété ne peut se contenter, pour l'indication de superficie, d'un plan d'architecte fourni par le vendeur. Dans un arrêt du 7 septembre dernier, la Cour d'appel de Paris a ainsi jugé que le notaire doit s'assurer que le document produit permet d'indiquer un mesurage établi en conformité avec les exigences de la loi Carrez, faute de quoi il engage sa responsabilité pour n'avoir pas rempli son obligation de conseil. Dans l'affaire jugée le 7 septembre, le plan fourni, établi anté-

rieurement à la loi Carrez, retenait la surface d'une loggia qui aurait dû être exclue du mesurage, le notaire a été condamné à indemniser l'acheteur de son préjudice.

### Les femmes et l'immobilier

Un quart des femmes disent s'intéresser régulièrement à l'immobilier et regarder le prix des logements (à l'achat, à la vente ou à la location) par curiosité, d'après un sondage réalisé par l'IFOP. Ce même sondage indique qu'en cas d'acquisition 44 % des femmes s'occupent des formalités administratives (assurance, notaire) en cas d'achat immobilier et 37 % s'occupent du crédit avec la banque.

### Revenus fonciers de nouvelles déductions

La réforme de l'impôt sur le revenu, présentée le 28 septembre, comporte un volet relatif aux revenus fonciers. Comme doit disparaître l'abattement de 20 % sur les traitements et salaires, la déduction forfaitaire de 14 % devrait également être supprimée.

En contrepartie, le propriétaire n'aura plus à verser la CRL, qui est supprimée, et pourra déduire de son revenu brut :

- des frais de gestion forfaitaires à raison de 20 euros par local ;
- les frais de rémunération des gardes et concierges ;
- les frais de procédure ;
- les frais de gérance.

Ces mesures devraient être applicables à compter des revenus de 2006.

## FLASH

## ■ Pape

Les offres d'achat de la maison natale du pape Benoît XVI en Bavière (sud de l'Allemagne) varient « entre un et neuf millions d'euros », selon le propriétaire de la maison. Avant sa mise en vente le 23 juin, la bâtisse avait été évaluée à 150 000 euros par des agents immobiliers.

## ■ Souris

S'il est démontré que les souris n'ont pu s'introduire dans un appartement qu'en passant par les parties communes de l'immeuble, c'est le syndicat des copropriétaires qui en est responsable. La présence de ces petits animaux dans l'espace situé entre le plafond et le plancher ne peut que résulter d'un défaut d'entretien des parties communes. C'est ce que vient de juger la Cour de cassation dans un arrêt en date du 7 juin 2005

## ■ Location meublée

Les revenus provenant de la location meublée d'une partie de la résidence principale du bailleur sont exonérés d'impôt sur le revenu dès lors que la ou les pièces louées constituent la résidence principale du locataire et que le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables. L'administration fiscale vient d'actualiser ce seuil de tolérance pour l'année 2005. Le loyer par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder 155 euros en Ile-de-France et 112 euros dans les autres régions.

## ■ Solaire

On dénombrait environ 8 000 chauffe-eau solaires en 2004, contre à peine une centaine en 1999. La France compte actuellement 150 000 mètres carrés de panneaux solaires et la hausse des prix du pétrole cumulée avec les incitations fiscales instituées par Gilles de Robien devraient faire augmenter ce chiffre très rapidement.

## Une nouvelle réglementation ?

Pour recevoir  
tout de suite  
l'info par e-mail  
Envoyez un message à  
[mti106@voila.fr](mailto:mti106@voila.fr)

## ACTUALITÉ

## Les Français se sentent bien dans leur immeuble

Les Français affirment à 82 % se sentir bien dans leur immeuble, c'est ce qui ressort d'un sondage réalisé il y a quelques jours par l'institut Ipsos. Et près de la moitié (49,2 %) affirme même se sentir très bien. Ce sondage met en avant les différents critères qui, pour eux, constituent les éléments essentiels du bien-être. Parmi les raisons principales de ce bien-être, l'environnement de l'immeuble. Ils en apprécient en particulier le calme (60 %) bien avant la proximité des transports en commun ou la présence de commerces à proximité. La qualité de la vie en commun est également importante (38 % accordent une importance primordiale aux relations avec le voisinage). La qualité des logements ne semble pas leur préoccupation principale (ils sont 7 % seulement à citer spontanément le confort, l'espace et la luminosité de leur appartement comme critère principal du bien-être). Le sondage permet également de constater avec surprise que les équipements dont dispose l'immeuble n'ont pas tant d'importance (10 % citent l'intérêt du parking et 5 % mentionnent l'ascenseur. Quant à la qualité de la gestion de l'immeuble, elle est importante, mais sans plus (seulement 13 % s'attachent à elle). On notera enfin que, contrairement aux idées reçues, les Français aiment vivre en appartement. Ainsi, seulement 5 % des personnes interrogées regrettent ne pas vivre en maison individuelle.

### En 2005 : les SCPI ont toujours la cote

Selon l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), la collecte nette des SCPI s'établit à 459 millions d'euros au premier semestre 2005, soit une hausse de 13 % par rapport à la même période l'an dernier. Les classiques diversifiées, avec 248,90 millions d'euros de collecte, les SCPI Robien, avec 78,24 millions d'euros, les SCPI régionales, avec 62,61 millions d'euros, et les SCPI murs de magasins, avec 56,36 millions d'euros, sont les catégories de SCPI qui ont le plus collecté depuis le début de l'année. Au 31 juin 2005, la capitalisation s'est élevée à 12 milliards d'euros. L'IEIF observe que les SCPI « ont retrouvé un nouveau souffle qui leur permet de compter dans le paysage des fonds immobiliers français et européen ».

### Les Français déménagent

Les Français déménagent de plus en plus selon une étude de l'Insee. Les régions les plus attractives sont l'Aquitaine, le Midi-Pyrénées et le Languedoc-Roussillon. La région la plus déficitaire est l'Ile-de-France (taux de migration de 67,5 habitants pour 10 000) malgré les 20-30 ans qui sont toujours fortement attirés par cette région. Globalement, le taux de mobilité résidentielle des Français est assez faible. En moyenne, chaque année entre 2000 et 2004, 12 % des personnes ont changé de logement.

### L'État est un piètre agent immobilier

Malgré une conjoncture immobilière extrêmement favorable, l'État français ne parvient pas à trouver des acquéreurs pour son patrimoine. Il y a quelques semaines, le porte-parole du gouvernement a reconnu que les objectifs de vente qui avaient été annoncés ne seraient pas tenu cette année. Il était question de procéder à 850 millions d'euros de cessions en 2005, le chiffre ne dépassera sans doute pas les 600 millions d'euros. L'année dernière, la contre-performance était encore plus criante : l'État avait un objectif de 500 millions d'euros et avait péniblement atteint 160 millions d'euros. L'État n'a par ailleurs aucune excuse puisque les premiers immeubles mis en vente font partie des plus beaux fleurons du patrimoine (comme l'immeuble des Douanes de la rue du Bac à Paris) et qu'une réforme du droit domaniale a été justement adoptée pour permettre à l'État de négocier les ventes de gré à gré afin d'accélérer les cessions. En tout, ce sont quelque 26 000 immeubles qui sont détenus en direct par l'État (hors monuments historiques, patrimoine des établissements publics et patrimoine situé à l'étranger). Ils pourraient être vendus pour une valeur estimée aujourd'hui à quelque 33 milliards d'euros. Mais au rythme où vont les choses, il faudra 50 ans pour les vendre alors que c'est maintenant que les Français en ont besoin.

# CRÉDITS IMMOBILIERS : LES FRANÇAIS NE POURRONT BIENTOT PLUS EMPRUNTER

**Les Français ont-ils encore les moyens de contracter un crédit immobilier ? Au vu des dernières statistiques publiées, il apparaît que les ménages qui, au cours des cinq dernières années, se sont largement endettés afin de devenir propriétaires de leur logement sont allés au bout de leurs capacités d'endettement. Et parmi les nouveaux emprunteurs, on ne trouve presque plus de primo-accédants.**

La dynamique du crédit immobilier sera-t-elle bientôt grippée ? Malgré les derniers chiffres donnés par les établissements financiers (une production de crédits immobiliers en hausse de 16 % au premier semestre 2005). De plus en plus d'experts considèrent aujourd'hui que la période euphorique a atteint son point le plus haut en 2004 et qu'une lente décrue interviendra d'ici la fin de l'année. L'année dernière a été, en effet, l'année de tous les records : selon l'Observatoire de l'endettement des ménages, les crédits immobiliers nouveaux, consentis en 2004, ont atteint 113 milliards d'euros, faisant ainsi un bond de 18 % par rapport à 2003. La distribution de crédits a augmenté de près de 17 % dans l'ancien et de 24 % dans le neuf et la production de crédits nouveaux a progressé de 250 % depuis le dernier point bas de 1995. Des taux bas et des loyers élevés ont été jusqu'ici le moteur de cette exceptionnelle progression. Pour entretenir la dynamique, malgré le renchérissement du prix des biens et la stagnation du pouvoir d'achat des ménages, les établissements de crédit ont largement proposé l'allongement de la durée des prêts consentis. Elle atteint plus de 16 ans en moyenne en 2004, contre 13,5 ans en 1997.

Cependant, l'effort financier de plus en plus important demandé aux ménages a progressivement modifié la structure de la clientèle. On constate ainsi aujourd'hui que les primo-accédants fréquentent moins les bureaux de vente et que l'acquisition est de plus en plus souvent le fait de foyers disposant en apport d'un bien à la revente.

Par ailleurs, le taux d'endettement moyen des Français, qui avait baissé dans l'Hexagone de 50,5 % à fin 1994 à 48,8 % à la mi-1996, s'est récemment envolé pour atteindre un niveau record de 60,3 % à fin décembre 2004. L'allègement du poids des intérêts ne suffit plus aujourd'hui à compenser l'alourdissement de la charge de remboursement du capital. Pour preuve : la charge des remboursements sur le revenu disponible brut des ménages est passée de 6,9 % en 2000 à 8,5 % en 2004. Sans compter qu'avec le renchérissement du coût de l'énergie, on peut envisager raisonnablement que, d'ici peu, plus d'un quart du revenu des Français sera consacré à leur logement (c'était un cinquième en 2000). Le ralentissement apparaît désormais inéluctable.

Cette modification progressive de l'équation économique qui est à l'origine de l'euphorie immobilière constatée ces dernières années a une autre conséquence dont on commence à peine à ressentir les prémices en France : l'accroissement du nombre d'emprunteurs qui, aujourd'hui ne sont plus capables de rembourser leur crédit. Ce scénario n'a rien de théorique, puisqu'il s'est déjà produit pour les ménages anglais, qui se sont retrouvés massivement insolubles avec l'envolée des taux d'intérêt à la fin de la décennie 1980. En France, il ne s'agit plus simplement d'une hypothèse d'école et le phénomène risque d'être amplifié avec le recours massif aux taux variables : ceux-ci représentent aujourd'hui environ 35 % des contrats nouveaux, contre moins de 10 % avant 2002, d'où une exposition accrue au risque de taux pour la clientèle et, dans l'hypothèse d'une forte remontée des taux à court terme, la proportion d'emprunteurs défaillants augmenterait très certainement, avec pour conséquence, un durcissement des critères de solvabilité appliqués par les établissements financiers. Si tel devait être le cas, c'est toute l'économie du secteur immobilier qui s'en trouvera très certainement bouleversée.

## MTI PATRIMOINE recherche à l'achat

- Immeubles d'habitation et de bureaux
- libres ou occupés
- Paris ou première couronne

### Contactez-nous

106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris • Tél : 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03  
E-mail : mti106@voila.fr • Site : www.mti-immo.fr

## Diagnostics techniques : nouveau document

L'ordonnance du 8 juin 2005 (art.16 à 23) prévoit que l'ensemble des diagnostics relevant jusqu'ici de textes législatifs et réglementaires épars sont désormais regroupés dans un dossier de diagnostic technique qui comprend six documents :

- Le constat de risque d'exposition au plomb
- L'État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante
- L'État relatif à la présence de termites dans un immeuble bâti situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral
- L'État de l'installation intérieure de gaz naturel
- L'État des risques naturels et technologiques
- Le diagnostic de performance énergétique.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'un des documents en cours de validité relatif au plomb, à l'amiante, aux termites et au gaz naturel, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'état des risques naturels, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En revanche le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative.

### BAIL COMMERCIAL - CRITERES DE RÉVISION DU LOYER

Le loyer d'un bail commercial peut être révisé en cas de modification notable des facteurs locaux de commercialité. La Cour d'appel de Versailles a jugé que tel était le cas dans les circonstances suivantes :

- le local était situé dans une zone où la commercialité avait considérablement évolué (installation de grandes enseignes nationales dans cette zone située entre deux échangeurs autoroutiers) ;
- le centre commercial à côté duquel était situé le local avait été rénové et restructuré (passage de 6 800 à 10 200 m<sup>2</sup>, augmentation du nombre de parking) ;
- le local n'était pas à l'intérieur de la galerie marchande, mais se trouvait juste face à l'escalator reliant le parking au centre et juste à côté d'une des entrées et caisses du centre.

CA Versailles, 12 e ch. sect. 1, 2 juin 2005, n° 04-5455

*Cour d'appel de Versailles, 2 juin 2005*

### LOCATION - VALIDITÉ D'UN CONGÉ PRÉMATURÉ

Un congé donné prématurément n'est pas nul. Il prend simplement effet à la date pour laquelle il aurait dû être donné. Dans une affaire où une société, succédant à un bailleur personne physique, avait donné congé pour l'échéance du bail initial de trois ans renouvelé, c'est-à-dire au bout de six ans, alors qu'elle aurait dû le donner trois ans plus tard, le bail initial ayant légalement été renouvelé pour six ans, la cour de cassation a considéré que le congé donné était valable mais prenait effet trois ans plus tard.

*Cour de cassation, 17 mai 2005*

### USUFRUIT - BAREME FACULTATIF EN CAS DE VENTE

En cas de vente ou d'apport en société de la nue propriété d'un bien, il est possible d'en fixer le prix sans obligatoirement se référer au barème légal de l'usufruit. Dans une récente réponse ministérielle, le ministre de l'Economie a rappelé que l'administration admet, en effet, que « les parties demeurent libres de fixer le prix de l'usufruit et de la nue-propriété comme elles l'entendent. En revanche, pour la liquidation des droits de mutation dus à cette occasion, l'administration fiscale retiendra la valeur telle qu'elle résulte de l'application du barème, non seulement lorsque le prix est stipulé sera inférieur à la valeur vénale, mais également lorsqu'il sera supérieur ».

*Rép. min. JO AN du 28 juin 2005, p. 6466*

### LOGEMENTS ÉTUDIANTS - LOCATION SAISONNIERE AUTORISÉE

Afin de permettre au bailleur de louer à des étudiants pendant la période universitaire mais aussi à des vacanciers sous forme de location saisonnière pendant la période estivale, la durée du bail d'une location consentie à un étudiant peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite sera inapplicable.

Rappelons que depuis le 20 janvier 2005, la durée du bail d'une location meublée a été ramenée à un an, renouvelable par tacite reconduction. Le bailleur ne peut y mettre fin que pour des motifs limités : reprise pour habiter, vendre, motif légitime et sérieux.

*Loi 2005-841 du 26 juillet 2005, art. 33, JO du 27, p. 12158*

## Une nouvelle jurisprudence ?

Pour recevoir tout de suite l'info par e-mail Envoyez un message à [mti106@voila.fr](mailto:mti106@voila.fr)

## Comptes des copropriétés pour 2005 : précisions de la Chancellerie

La présentation des comptes de la copropriété selon les nouvelles règles de comptabilité (voir notre précédent numéro) ne s'applique qu'aux exercices ouverts à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Les assemblées de 2006 pourront donc encore statuer sur des comptes

tenus selon une comptabilité d'engagement et présentés sous une forme différente de celle désormais exigée. Cette précision a été donnée dernièrement par la chancellerie, interrogée sur la présentation des comptes d'exercices en cours ou non clôturés au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

# CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION NOUVELLES DISPOSITIONS

**Suite à la publication de l'Ordonnance du 8.6.05 (art. 24 à 30 : JO du 9.6.05), le régime des changements d'affectation des locaux à usage d'habitation est simplifié.**

## Avant la réforme :

À 50 km autour des anciennes fortifications de Paris et dans les communes de plus de 10 000 habitants (loi de 1948 : art. 10-7), il était en principe interdit (sauf dérogations ou aménagements autorisés) :

- de changer d'affectation des locaux à usage d'habitation et notamment de les transformer en meublés professionnels,
- de transformer en vue d'un autre usage que l'habitation, les hôtels, meublés, pensions de famille, locaux professionnels ou administratifs,
- d'affecter à usage commercial, industriel ou artisanal certaines remises ou garages.

L'affectation à un usage était appréciée sur la base de la situation du local en 1945.

## Désormais :

- Les nouvelles dispositions s'appliquent aux seules communes de plus de 200 000 habitants et aux départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne
- Seul est soumis à autorisation préalable le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, c'est-à-dire selon la nouvelle définition, toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location à titre de résidence principale. Ainsi, alors que jusqu'à présent, il était en principe interdit de transformer en location meublée professionnelle (au sens de la loi du 2.4.49) ou en logement foyer, un logement loué nu préalablement, l'utilisation d'un logement pour l'un ou l'autre de ces usages d'habitation est désormais possible, sous réserve de respecter les dispositions applicables à ces usages. En revanche, la transformation sans autorisation préalable de logements loués nus ou de logements meublés à titre de résidence principale, en hôtel de tourisme, location meublée saisonnière ou location meublée à usage de résidence secondaire, demeure irrégulière.
- Jusqu'à présent apprécié sur la base de sa situation en 1945, un local est désormais réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1<sup>er</sup> janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve, mais la possibilité créée par la loi de 1994, de deman-

der un certificat administratif, indiquant si le local peut être régulièrement affecté à un usage donné, est supprimée. Cela pourrait faire ressurgir la pratique qui consistait avant 1994 à demander l'avis d'experts sur l'affectation des locaux.

Les locaux construits postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1970 sont réputés, quant à eux, avoir l'usage pour lequel la construction a été autorisée.

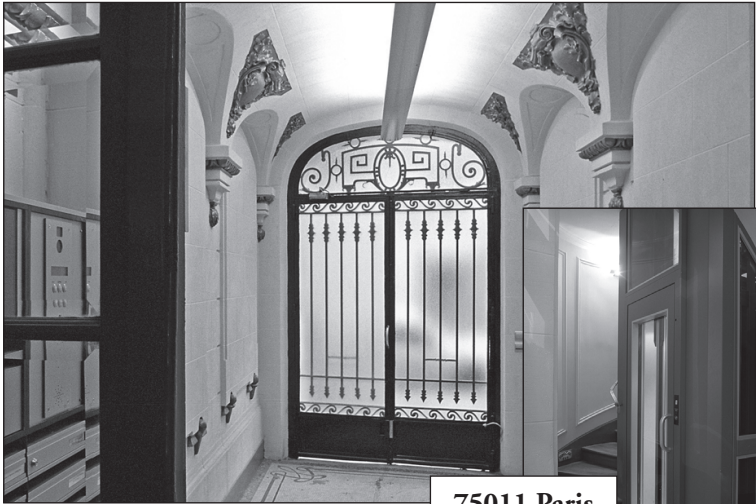
- Les possibilités de changement d'usages sont définies par le Code de la construction (CCH : art. L. 631-7-1). L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le préfet du département dans lequel est situé l'immeuble après avis du maire (à Paris, Marseille et Lyon, après avis du maire d'arrondissement). En pratique, la procédure est la même qu'auparavant. Cependant l'autorisation peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation, de locaux ayant un autre usage. Cette possibilité n'existait jusqu'à présent, que pour les locaux professionnels et cette dérogation avait un caractère personnel, elle cessait instantanément lorsque le bénéficiaire cessait son activité.
- Désormais le titre est attaché au local et non à la personne, il constitue un droit réel publié au fichier immobilier ou au livre foncier. Il ne sera donc plus nécessaire de déposer une demande de permis de construire ayant pour seul objet de donner un caractère réel à l'autorisation suite à compensation. En l'absence de compensation, l'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel ; elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.
- Lorsque le changement d'usage s'accompagne de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande d'autorisation vaut demande de changement d'usage.
- Les dispositions antérieures permettant d'affecter à l'usage d'habitation, pour une durée maximale de treize ans, des locaux affectés régulièrement à un autre usage sont supprimées.
- Les locaux qui, conformément à ces dispositions, sont temporairement affectés à l'habitation à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance (10 juin 2005), continuent à bénéficier de ce dispositif. Ils peuvent, comme prévu à l'origine retrouver leur affectation précédente sur simple déclaration adressée au préfet avant l'expiration du délai mentionné dans la déclaration initiale. Dans le cas contraire, les locaux qui, à l'expiration de ce délai, demeurent affectés à l'habitation sont régis par les dispositions applicables aux locaux à usage d'habitation.
- À titre transitoire les personnes qui ont changé sans autorisation l'usage d'un local pourront régulariser cette situation si elles justifient avant le 1<sup>er</sup> juillet 2006 de l'usage continu et non contesté des lieux à des fins autres que l'habitation depuis au moins 20 ans à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, soit le 10 juin 1985. Cette autorisation sera consentie à titre personnel.



MTI est une société du groupe de Christian Mahout  
**NOUS ACHETONS**  
 IMMEUBLES LIBRES OU OCCUPÉS



75005 Paris



75011 Paris



Détails de quelques opérations de rénovation réalisées par notre groupe en 2005



93500 Pantin



**Pour recevoir notre offre d'achat, nous vous remercions de remplir le coupon ci-dessous**

Ce document est confidentiel. Il a pour but de vous aider à faire le point sur l'état actuel de votre patrimoine et de nous permettre de vous fournir gratuitement un avis pour que vous en tiriez le meilleur parti. Après étude de votre dossier, nous vous ferons parvenir une expertise gratuite accompagnée d'une offre d'achat.

**Oui**, je souhaite recevoir gratuitement une évaluation de la valeur de mon bien.

Adresse du bien : .....

Immeuble  Terrain  Appartement  Surfaces utiles : .....m<sup>2</sup>

Envisagez-vous dans les années à venir de vous séparer de tout ou partie de votre bien ?  Oui  Non

Mme, M. ....

Adresse .....

CP - Ville ..... Tél : .....

**Métiers Tradition Immobilier • 106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris**  
**Tél. 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03 • Internet : www.mti-immo.fr**