



# Rénover l'immobilier

## ÉDITORIAL



### Aux armes, propriétaires !

L'immobilier, avec l'emploi, reste l'une des préoccupations majeures des français comme en attestent les sondages qui fleurissent à droite

et à gauche. Un exemple parmi d'autres. Le premier promoteur français a fait plancher l'institut Ipsos sur le sujet. Il en ressort qu'une très écrasante majorité de français sont favorables à la relance de programmes de construction de logements sociaux (88%), d'accession à la propriété (85%), ou encore de logements pour étudiants (70%). Il serait amusant de poser les mêmes questions aux citoyens en leur précisant que les futurs programmes seraient dans leur quartier. On assisterait certainement à une vague de protestations, manifestation du syndrome NIMBY : « Not In My Back Yard » - « pas dans mon jardin » -. N'oublions pas que la France est championne du monde des recours contre les permis de construire. Passons.

Si les Français ont la truelle à la main, c'est qu'ils ont compris – ou pire qu'ils vivent les affres de la crise du logement. Une crise matérialisée par une dichotomie entre l'offre et la demande. L'une reste malthusienne quand l'autre explose littéralement. Dans une économie de marché, cela se traduit par une forte tension sur les prix à peine mise à mal par la crise de 2008. D'autant que le service public – les HLM – n'arrive pas à prendre le relais. Nicolas Sarkozy a identifié ce handicap majeur de notre économie, car premier frein à la mobilité. S'il clame sa volonté de faire baisser les prix de l'immobilier, il ne propose que des mesures symboliques comme le bonus de constructibilité de 30%. C'est un peu comme si vous voulez éteindre un incendie de forêt... avec un pistolet à eau.

Cette quête de l'offre n'est abordée qu'au travers du prisme de la construction. Certes, il faut recharger le parc de logements de demain tout en contribuant à encourager l'emploi dans le bâtiment. Pour autant, face à l'urgence, il faut s'armer de patience. Réinventer un dispositif du type Scellier – comme les promoteurs en sont persuadés – au lendemain de l'élection, ne gommara pas l'année blanche que nous allons connaître en 2012. Donner gratuitement les terrains de l'Etat pour en faire du logement, comme le propose François Hollande, n'exonère pas des procédures légales en matière de droit de l'urbanisme. Aussi, les résultats d'une politique volontariste de construction – quelle qu'elle soit - ne feraient sentir ses premiers effets que dans quelques années, à la fin d'un quinquennat au mieux. A aucun moment, les candidats n'ont cherché à s'appuyer sur les investisseurs privés. Et pourtant, les propositions de leurs représentants ne manquent pas d'intérêt. La Fnaim propose ainsi un « bail puissance 3 ». En contrepartie de loyers modérés, pour une durée au moins égale à neuf ans, les bailleurs bénéficieraient d'un régime d'amortissement spécifique : une déduction spécifique de 100% au titre des revenus fonciers, un régime dérogatoire de taxation des plus-values et même, en zone tendue, un système de non prise en compte de la valeur du logement dans le patrimoine du bailleur » pour le calcul de l'ISF. La proposition est alléchante. Elle pourrait permettre d'abonder l'offre locative sociale de 100 000 logements. C'est aussi la manifestation de la solidarité des petits propriétaires-bailleurs, loin de l'image de spéculateurs qu'on veut trop facilement leur coller. N'est pas Goldman Sachs qui veut.

Christian Mahout

# SOMMAIRE

### ACTUALITÉS :

**Présidentielle 2012 : les propositions de la FFB .p.2**

**Le SNAL lance un appel aux candidats .....p.3**

**Les locataires préfèrent Hollande.....p.4**

### FLASH :

**La Cour des comptes veut supprimer le Girardin . p.2**

**Nicolas Sarkozy veut diviser par deux les droits de mutation.....p.5**

### ECO-LOGIS :

**Une maison « verte » gratuite pour un an . . . .p.6**

**Bilan insatisfaisant pour le DPE .....p.6**

Pensez développement durable et téléchargez la lettre sur le site [renover-immobilier.fr](http://renover-immobilier.fr)

## Rénover l'immobilier

est une publication bimestrielle éditée par Editions Immobilières

### Directeur de la publication :

Christian Mahout

### Rédacteurs :

François Aldon, Marie Boukhobza, Christian Mahout.



## Le colloque « Logement : cause nationale », boudé par tous les candidats

Tous les principaux candidats à l'élection présidentielle, qui devaient participer au colloque « le logement : cause nationale », se sont portés pâles et ont été représentés. Cette défection a causé l'agacement des 700 professionnels réunis pour l'occasion au Théâtre Marigny et des neuf organisations réunies pour l'occasion : Fédération française du bâtiment (FFB), le Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL), la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), l'Union des maisons françaises (UMF, maisons individuelles), l'Union sociale pour l'Habitat (USH, mouvement HLM), l'Union nationale des syndicats français d'architectes (UNSF), Action Logement (ex-1% logement), la Fondation Abbé Pierre et l'Union nationale des économistes de la construction (UNTEC).

## Présidentielle 2012 : les propositions de la FFB

Dans un « Manifeste pour un quinquennat constructif », la Fédération française du bâtiment (FFB) soumet six propositions aux candidats à l'élection présidentielle de 2012. Avec une priorité : « conserver ce qui marche » et « mettre fin au démantèlement des principales mesures qui visent à répondre aux besoins en logement des Français ». Le secteur du bâtiment attend également des pouvoirs publics « qu'ils encouragent et soutiennent ceux qui s'engagent pour l'emploi, en particulier par une baisse des charges significatives permettant la réduction du coût du travail ». Ils demandent également le « maintien d'un dispositif puissant en faveur de l'investissement locatif privé immobilier, comme le Scellier et « la poursuite de l'effort national en faveur de la construction de logements ».

## Baisse d'activité prévisible pour 2012

-13 % - C'est la prévision de la baisse du volume d'activité dans le logement pour 2012 selon le Crédit Foncier. Ainsi, 660 000 ventes sont attendues en 2012 contre 763 000 en 2011. Dans le neuf, les experts du Foncier tablent sur un recul de 10 % de la construction de maisons individuelles (134 000 opérations attendues) et de 5 % des ventes dans le collectif (90 000 unités). Logiquement, les prix devraient se stabiliser dans les zones tendues (Ile-de-France et Côte d'Azur), avec toutefois la possibilité d'une inversion du rythme haussier sur la deuxième partie de l'année 2012. Dans les autres marchés, le Foncier anticipe une baisse de 5 à 10 % des prix. Ces perspectives s'inscrivent dans un contexte de recul « significatif » des crédits à l'habitat, de -13 % pour les crédits versés (131 Mds€ en 2012 contre 151 Mds€ en 2011) et de 15 % pour les crédits engagés (120 Mds€ attendus en 2012 contre 140 Mds€ en 2011).

## ■ Forte baisse des crédits immobiliers

Le montant des crédits immobiliers accordés en février a été le plus faible depuis 32 mois, affichant une baisse de 41 % par rapport à janvier et de 49 % par rapport à février 2011, selon des chiffres publiés par la Banque de France. La production de crédit à l'habitat a atteint 7,3 Mds€ en février, contre 12,4 Mds€ en janvier. Il faut remonter à juin 2009 pour trouver un chiffre inférieur (7 Mds€).

## ■ Mon loyer sur Iphone



Le très sérieux Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) a mis au point une nouvelle application gratuite pour les smartphones permettant de connaître les niveaux de loyers parisiens quartier par quartier. Pour cela, il suffit d'utiliser la géolocalisation, de saisir une adresse ou de cliquer sur un quartier, indique le communiqué. L'application Olap propose une estimation des loyers en moyenne, que ce soit en nouvelle location ou en relocation, et selon une fourchette couvrant les trois quarts des valeurs du marché à partir d'estimations provenant de 17 000 observations à Paris, ainsi que sur des traitements statistiques et économétriques.



## NOUS ACHETONS

# immeubles d'habitation, de bureaux et appartements Paris / Ile-de-France

106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris • Tél : 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03  
E-mail : [info@mti-immo.fr](mailto:info@mti-immo.fr)



### ■ La Cour des comptes veut supprimer le Girardin

La Cour des comptes préconise de supprimer les défiscalisations « Girardin » en faveur des investissements productifs et celles définies par la LODEOM en faveur de la construction de logements sociaux. « Si le Gouvernement estime nécessaire de soutenir l'investissement productif et le logement social outre-mer, d'autres modes d'intervention, moins coûteux pour le budget de l'Etat, doivent être recherchés » indique le rapport.

### ■ La région IDF vote le financement de 2 000 nouveaux logements

Le Conseil régional d'Ile-de-France a fait voter 19 M€ de subventions pour la construction de 2 042 logements sociaux et étudiants. La région finance la construction de 1 857 logements pour un montant de 18,4 M€, dont 4,7 M€ pour la création de logements locatifs très sociaux et 13,8 M€ pour la création de logements locatifs sociaux. S'y ajoute 1 M€ pour deux projets qui prévoient la création de 185 logements étudiants PLUS.

### ■ Cause commune pour vente en bloc

Six cabinets de conseil immobilier ont décidé de mettre en commun leurs données de marché pour analyser le marché des ventes en bloc d'immeubles résidentiels. Ces six cabinets – BNP Paribas Résidentiel, Catella Residential, CBRE, Crédit Foncier Immobilier, Foncia Valorisation et Jones Lang LaSalle, affirment contrôler 50% des engagements qui auraient atteint 1,8 Md€ en 2011.

## Le logement, premier poste de dépense des ménages

Plus d'un Français sur deux (55 %) consacre au moins un tiers de ses revenus mensuels à son logement principal, contre 47 % à la fin de l'année 2010. C'est le principal enseignement d'une étude de l'Ifop réalisée pour le site SeLoger.com. Selon cette étude, la dégradation des conditions du logement représente une nouvelle forme de précarité pour 43 % des Français.

Par ailleurs, les Français restent pourtant majoritairement convaincus (63 %) qu'une baisse des prix aurait un impact positif sur les conditions de logement.



### Ancien : envol des transactions

Le nombre de transactions de logements anciens en France a battu, avec un total de 858 200, un record absolu en 2011 avec une hausse de 9 % par rapport à 2010, mais devrait enregistrer une chute comprise entre 15 % et

20 %, ont annoncé les notaires de France. Le précédent record, sur les 12 derniers mois étudiés, était de 837 000 à la mi-2006, ont indiqué les notaires lors d'une conférence de presse. La province a enregistré 710 000 transactions, un record, et 148 200 en Ile-de-France, ce qui reste pour cette région loin des 167 400 de 2005, année record.

### Ancien : les prix baissent...légèrement

Les prix des logements anciens à Paris ont baissé légèrement, à 8 340 €/m<sup>2</sup> en moyenne, pour la période comprise entre novembre 2011 et janvier 2012, au lieu de 8 370 €/m<sup>2</sup>, selon les chiffres de la Chambre des notaires Paris-Ile-de-France. Cette accalmie intervient après une forte flambée des prix qui avait entraîné une hausse annuelle de 21,3 % fin août 2011. En province, les prix devraient connaître le même sort si l'on en croit les prévisions de l'Insee.

### Libérez le foncier !

Plus de huit maires sur dix (83 %) considèrent que l'Etat doit mettre à disposition les terrains dont il est propriétaire et 82 % qu'il faudrait abaisser à 7 % le taux de TVA sur la construction de la résidence principale, selon une enquête réalisée par CSA pour le Forum pour la gestion des villes à l'occasion de la présidentielle et présentée jeudi. Pour ces élus, qui sont 76 % à penser que le logement est une priorité dans leur commune, juste derrière l'emploi (77 %), ces deux mesures permettraient de rendre le logement plus accessible dans leur commune. Parmi les obstacles qui les empêchent de mettre en œuvre la politique de logement qu'ils voudraient mettre en place figure la disponibilité du foncier (63 %), le désengagement de l'Etat (58 %), et la capacité financière de la commune (48 %).

### Le SNAL lance un appel aux candidats

Le Syndicat national des aménageurs lotisseurs (Snal) veut mettre le logement au centre de la campagne présidentielle, et mobilise autour d'elle toutes les bonnes volontés autour d'un appel œcuménique. L'appel demande notamment aux futurs dirigeants de concrétiser deux engagements avant la fin de l'année : « lancer avec les collectivités locales et les investisseurs publics et privés un vaste programme de construction de 500 000 logements par an, tout en favorisant la diversification et la qualité environnementale et sociétale de l'offre ; puis, voter une loi de mobilisation foncière. »

## Les locataires préfèrent Hollande

Les locataires voteraient majoritairement (à 65%) pour François Hollande contre 35 % à Nicolas Sarkozy au second tour de l'élection présidentielle, selon une étude de l'Ifop. Selon ce sondage, réalisé pour le Centre de recherches politiques (Cevipof) de Sciences Po Paris, au premier tour, François Hollande obtiendrait 30 % des votes chez les locataires et 26 % chez les propriétaires, tandis que Nicolas Sarkozy récolterait 16 % chez les locataires et 28 % chez les propriétaires. Le solde des suffrages serait partagé par Marine Le Pen (19 %), François Bayrou (13%), puis par les candidats de gauche et d'extrême gauche (Nathalie Arthaud, Philippe Poutou et Jean-Luc Mélenchon, 7% au total), d'Europe Ecologie-Les Verts (EELV) Eva Joly (3%) et les autres candidats (7%). Au second tour, Nicolas Sarkozy obtiendrait 48% des suffrages des propriétaires et seulement 35% de ceux des locataires, précise cette étude.

## Toujours plus d'efforts pour se loger

Les efforts consentis par les ménages modestes pour se loger, en pourcentage des dépenses par rapport aux revenus, continuent d'augmenter, rapporte une étude de l'Insee. De 1996 à 2010, l'augmentation la plus sensible de ce taux d'effort concerne les ménages les plus modestes (+2,8 points entre 1996 et 2006 et +0,6 point entre 2008 et 2010) et les locataires du secteur privé (+3,1 points de 1996 à 2006 et +1,0 point de 2008 à 2010). Ainsi un locataire du parc privé sur cinq dépense plus de 40% de ses revenus pour se loger. En revanche, les loyers maîtrisés du parc HLM et les aides personnelles au logement ont limité l'évolution du taux d'effort des locataires du secteur social (+1,0 point de 1996 à 2006 puis -0,3 point de 2008 à 2010). Le logement reste le premier poste des ménages devant l'alimentation et les transports. En 2010, en métropole, un ménage sur deux consacrait au moins 18,5% de ses revenus pour se loger.

Par ailleurs, un ménage sur trois est propriétaire sans charge de remboursements d'emprunts au titre de sa résidence principale, indique une étude de l'Insee. Cette proportion est structurellement plus forte pour les plus de 65 ans et les ménages dont les revenus sont supérieurs au revenu médian et ce trait s'est encore renforcé depuis 2005.



## Le secteur de la construction peut placer le logement comme une « cause nationale »

Les principales organisations représentant le secteur de la construction de logement veulent placer le logement

comme une « cause nationale » et ont décidé de s'unir pour interpeller les candidats à l'élection présidentielle. Elles ont adressé une liste de cinq questions aux principaux candidats et leur donne rendez-vous, le 5 avril prochain, au théâtre Marigny, à Paris, pour écouter leurs propositions. Dans les cinq questions posées, les organisations demandent, d'abord, un diagnostic sur la crise du logement et les axes prioritaires de leur politique sur la prochaine mandature à la lumière de ce constat. Les professionnels de la construction interpellent les candidats sur les sources de financement qu'ils comptent mobiliser et les réglementations qu'ils entendent faire évoluer pour restaurer la solvabilité des ménages. Elles les interrogent également sur le « bon niveau de l'autorité régulatrice » pour les marchés fonciers, l'urbanisme et la politique de la ville et de l'habitat. Enfin, la dernière question porte sur l'opportunité d'organiser des Assises du logement « pour qu'ensemble, nous trouvions les réponses dans la durée aux problèmes du logement ».

## ■ Au Royaume-Uni, les prix baissent...

Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni ont baissé de 1 % au mois de mars, le plus fort repli en plus de deux ans, selon les chiffres diffusés jeudi par la banque mutualiste Nationwide. Le prix moyen d'un logement dans le pays s'est établi à 163 327 livres (environ 195 000 euros). Nationwide explique cette baisse par un changement dans la fiscalité britannique, avec l'expiration au cours du mois d'une taxation plus favorable pour l'achat d'un premier logement. Les experts s'attendent à une baisse supplémentaire de 3 % d'ici la fin de l'année.

## ■ ... et aux Etats-Unis, ils ne décollent toujours pas

Les prix des logements aux Etats-Unis sont restés en janvier à leur niveau le plus bas en neuf ans, souligne l'enquête Case-Shiller publiée par Standard and Poor's. En données corrigées des variations saisonnières, les prix des logements à la vente dans les vingt plus grandes métropoles américaines sont restés stables par rapport à décembre, où ils étaient tombés à leur niveau le plus faible depuis janvier 2003. En glissement annuel, l'indice des prix des logements Case Shiller a continué de baisser en janvier, de 3,8 % et sont inférieurs de 34,4 % à leur pic de 2006.

## ■ Les ventes de logements en chute libre aux Etats-Unis

Le marché des résidences principales aux Etats-Unis a chuté en 2011, passant sous la barre des trois millions de logements, selon des chiffres publiés par l'Association nationale des agents immobiliers (NAR). L'an passé, 2,783 millions de ménages avaient acheté une résidence principale, soit 16 % de moins que l'année précédente. C'est la première fois depuis 2003, que ce chiffre est passé sous la barre des 3 millions. En revanche, 1,232 million de logements ont été achetés en vue d'être loués ou revendus après rénovation : c'est 64 % de plus qu'en 2010.

### Nicolas Sarkozy veut diviser par deux les droits de mutation

Nicolas Sarkozy a annoncé son intention de « diviser par deux » les droits de mutation perçus par les notaires pour le compte de l'Etat et des collectivités locales à chaque changement de propriétaire d'un logement. « Il faut diminuer profondément les droits de mutation », a souligné le chef de l'Etat et candidat de l'UMP, jugeant paradoxal de « dire aux Français: bougez, changez de métier, déménagez » alors qu'en même temps, les collectivités locales mettent des droits de mutation élevés.

### Assurance-emprunteur : un tiers des acheteurs ne connaissent pas la loi Lagarde

37 % des Français disent ne pas être informés des possibilités que leur offre la loi Lagarde, à savoir le libre choix de leur assurance de prêt immobilier, indique un sondage réalisé par le comparateur en ligne A comme Assure avec TNS Sofres. Parmi les personnes interrogées, 44% envisagent de demander une délégation, c'est-à-dire de souscrire un autre contrat que celui proposé par la banque. Depuis début septembre 2010, les ménages souscrivant un crédit immobilier ont la possibilité de choisir librement le contrat d'assurance de leur prêt, si les garanties sont les mêmes que celles offertes par la banque dans son propre contrat.

### 8 Français sur 10 jugent les propositions pour le logement des candidats « pas satisfaisantes »

Une très grande majorité (80 %) des Français considèrent que les propositions actuelles des candidats à l'élection présidentielle pour le logement ne sont « pas satisfaisantes », à en croire un sondage IFOP publié par le groupe d'agences immobilières Guy Hoquet. Ils sont 86 % à estimer qu'il est primordial que les pouvoirs publics encouragent l'accès à la propriété, selon ce même sondage. L'immobilier restant perçu comme un placement sûr, cette assurance étant la principale motivation pour la moitié des personnes envisageant d'acheter un logement.

### Trop de taxes dans l'immobilier selon l'UNPI

L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) dénonce « l'excès de fiscalité immobilière » aussi bien des partis politiques de droite que de gauche. « Les principaux candidats, Nicolas Sarkozy et François Hollande, me font peur, le premier par ses nombreuses taxes sur l'immobilier, le second par ses menaces d'un blocage des loyers », a déclaré Jean Perrin, président de l'UNPI, l'organisation représentant les propriétaires immobiliers privés, en présentant des mesures pour « combattre l'excès de fiscalité immobilière ».

L'UNPI demande « une baisse générale de la fiscalité de droit commun », ne manquant pas de se féliciter de la disparition, à la fin de l'année, du dispositif « Scellier ». L'association des propriétaires-bailleurs souhaite un « rétablissement d'un abattement forfaitaire pour frais de 15 % sur les revenus fonciers, applicable en plus de la déduction des frais sur justification ». De plus, l'UNPI plaide « l'instauration d'un système d'amortissement des biens immobiliers pour les particuliers sur 30 ans, à raison de 3,3 % par an, et la mise en place d'un plafonnement des taxes foncières » qui ont augmenté de 22 % entre 2005 et 2010. Enfin l'association demande la non-prise en compte dans l'impôt sur la fortune (ISF) des logements qui disposent d'un conventionnement avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat) pour les propriétaires qui s'engagent à pratiquer des loyers « intermédiaires » ou sociaux.



### Plus de français vivent seuls dans leur logement

Entre 1990 et 2008, la part de Français vivant seuls dans leur logement a augmenté, un accroissement particulièrement marqué pour les hommes entre 30 et 59 ans : c'est ce que révèle une étude de l'Insee. En 2008, 16 millions de personnes vivaient en couple avec leurs enfants ou beaux-enfants, un million de moins qu'en 1990. Parallèlement, beaucoup plus de personnes vivent en couple sans enfants (+4 millions), seules dans leur logement (+3 millions), ou à la tête d'une famille monoparentale (+1 million). C'est le vieillissement démographique qui explique une partie des évolutions, souligne l'Insee.

### La surface moyenne augmente peu en 20 ans

La surface moyenne par personne a peu progressé en 20 ans. Elle ressort en moyenne à 41 m<sup>2</sup>, mais travestit une situation très variable selon la composition du ménage. Ainsi, les personnes seules ont en moyenne deux fois plus d'espace que celles qui cohabitent (73 m<sup>2</sup> contre 36 m<sup>2</sup>). Bonne nouvelle toutefois, le surpeuplement recule, passant de 16 % à 19 %. En 2010, 7 % des ménages comptant au moins deux personnes vivent dans des logements surpeuplés, et cette proportion grimpe à 33 % pour les familles nombreuses (au moins trois enfants).



### Précarité énergétique

Le Médiateur national de l'énergie ne le cache pas dans son bilan 2011 : les cas de précarité énergétique ont augmenté fortement l'an dernier en France, sous l'effet de la crise et de la hausse des factures d'électricité et de gaz. L'autorité administrative a ainsi vu son nombre de saisines augmenter de 14 %, à 8 044 avec une progression de 80 % des cas de difficultés de paiement.

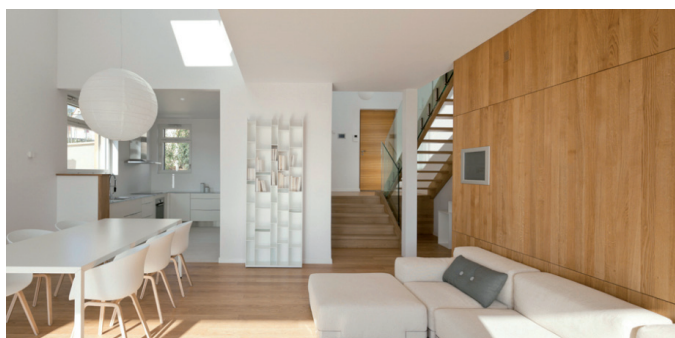
Pour mieux lutter contre cette montée, le Médiateur propose notamment l'instauration d'une trêve générale des coupures du 1er novembre au 15 mars pour l'ensemble des consommateurs, sur le modèle de la trêve hivernale des expulsions locatives (une trêve des coupes d'énergie est déjà appliquée mais seulement pour certains consommateurs), et l'instauration d'un « chèque énergie », qui viendrait se substituer aux tarifs sociaux. Le Médiateur veut également ouvrir le tarif social de l'électricité (dit tarif de première nécessité, ou TPN) aux clients des opérateurs alternatifs, alors qu'aujourd'hui, seuls EDF et les fournisseurs historiques locaux peuvent le distribuer.

### Une maison « verte » gratuite pour un an

Le fabricant de fenêtres Velux propose de tester gratuitement pendant un an une maison ultra-moderne « éco-lo », conçue pour produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Un appel à candidature a été lancé jeudi (jusqu'au 30 avril sur le site [www.maisonairtelumiere.fr](http://www.maisonairtelumiere.fr)) pour trouver des locataires qui accepteront de témoigner de leur vie dans cette maison flambant neuve, inaugurée en octobre à Verrières-le-Buisson (Essonne). Cet appel s'adresse à toute famille de quatre personnes (avec deux enfants âgés entre 3 et 15 ans). La maison, d'une surface de 133 m<sup>2</sup>, est à « énergie positive » avec le choix de matériaux ayant « un faible impact sur l'environnement (bois, plâtre, verre) », le recours à la ventilation naturelle en été et des systèmes de production d'énergie comme des « capteurs solaires et cellules photovoltaïques pour la production d'eau chaude et d'électricité » et d'une « pompe à chaleur pour le chauffage ».

### Bilan insatisfaisant pour le DPE

Plus d'un an après la mise en application du décret relatif à la mention obligatoire du classement énergétique des logements dans les annonces immobilières, AVendreALouer.fr a fait le point sur la répartition des biens proposés à la vente et à la location sur le site. Et son constat est sans appel : le DPE affiche, selon le groupe, « un bilan écologique insatisfaisant désormais visible par tous ». Et de lister la répartition des biens, pour corroborer son propos : 0,8% des annonces sont classées A ; 2,4% classées B, 15,7% classées C ; 38,6% classées D ; 26,7% classées E ; 10,9% classées F ; 4,9% classées G. « Moins d'un logement sur cinq (18,9%) présenté à la vente ou à la location sur le site AVendreALouer.fr est classé dans les trois meilleures catégories. La majorité des logements (81,1%) sont classés de D à G. De plus, ce classement n'a pas évolué depuis la dernière analyse réalisée par AVendreALouer.fr en juin 2011.



### Le 1<sup>er</sup> CPE signé dans une copropriété

Nexity a signé le premier contrat de performance énergétique (CPE) compatible avec le Grenelle de l'Environnement dans une copropriété, pour 60 logements à Neuilly-sur-Marne (93). Le groupe immobilier a réuni Bouygues Bâtiment Ile-de-France, qui assurera l'ingénierie énergétique et la conception en partenariat avec l'architecte Jérôme Leroy, Bati-rénov pour la rénovation énergétique et Cogemex1 qui sera en charge de la maintenance des équipements énergétiques pendant 6 ans. Cette rénovation permettra aux habitants de l'immeuble d'économiser jusqu'à 40 % d'énergie par rapport à leur consommation actuelle. Les travaux, d'une durée de huit mois, porteront notamment sur l'isolation thermique du bâtiment (pose de double vitrage, réfection de la toiture, isolation des façades et des combles, etc) et sur l'amélioration du système de chauffage. L'immeuble sera conforme au label BBC Rénovation.

### I LE VICE CACHÉ QUI SE VOIT

Même s'il est apparent, le défaut de l'objet acheté peut parfois être pour l'acheteur un « vice caché », de nature à remettre en cause la vente. En effet, selon un arrêt de la Cour de cassation, l'acheteur peut se plaindre s'il n'a pas eu une connaissance totale de ce défaut visible, dans toute « son ampleur et ses conséquences ». La Cour a pris cette décision dans une affaire où l'acheteur d'une maison, qui avait constaté une fuite de toiture et un dégât des eaux en visitant les lieux, avait ensuite découvert que la fuite avait provoqué d'importants dégâts invisibles au premier coup d'oeil. Il ne suffit pas que l'acheteur ait su qu'il y avait une fuite, ont dit les juges, il faut, pour le priver de recours, que ce défaut soit « apparent », c'est à dire qu'il ait pu en connaître et en mesurer toutes les conséquences. Cass. Civ 3, 14.3.2012

### I PAS DE GARANTIE DÉCENNALE POUR LE BRICOLAGE

La « garantie décennale » de dix ans due par un entrepreneur pour les défauts de son travail, n'existe que s'il a réalisé un « ouvrage » et non un simple bricolage. Ainsi, la Cour de cassation vient de juger que de simples travaux esthétiques, comme l'habillage d'une cheminée, dissociable du gros oeuvre du bâtiment, n'étaient pas un « ouvrage », sans donner pour autant plus de définition précise de la notion d'ouvrage. Rappelons que la loi prévoit que « tout constructeur d'un ouvrage » est responsable des dommages et des malfaçons qui compromettent sa solidité ou le rendent impropre à l'usage. Si le travail n'est pas qualifié d'« ouvrage », cette assurance dite « dommage-ouvrage » ne fonctionne pas et le client se trouvera dans une situation plus difficile pour obtenir réparation. En effet, il devra prouver un défaut dans le travail, un préjudice subi et un lien entre les deux en se basant sur les principes classiques de la responsabilité civile. Dans le cas jugé en l'espèce, une modification esthétique apportée à une cheminée avait provoqué un incendie et partiellement détruit la maison. Mais s'agissant d'une simple modification du décor, la garantie automatique de l'artisan n'a pas indemnisé. Cass. Civ 3, 28.3.2012

### I ON NE RÉGULARISE PAS LES CHARGES LOCATIVES COMME ON VEUT !

Les charges locatives remboursables par le locataire doivent lui être réclamées sans tarder et sans accumulation de plusieurs années, rappelle la Cour de cassation dans son arrêt. Et ce, même si le calcul est exact et si les sommes sont bien dues. Ainsi, la Cour estime qu'il y a une faute du propriétaire lorsque celui-ci, après avoir négligé de réclamer des régularisations annuelles, présente au locataire un rappel de plusieurs années. Il y a aussi une faute si la provision mensuelle pour charges est sans rapport avec leur montant réel. Le propriétaire en cause avait présenté une régularisation de charges remontant sur cinq ans et représentant plus de trois fois la somme versée mensuellement à titre de provision. La justice a considéré que le retard, l'importance de la somme et la présentation soudaine de cette facture était autant de fautes du propriétaire dans l'exécution de son contrat. En conséquence, elle a dispensé le locataire de payer. Cass. Civ 3, 21.3.2012

### I IL NE SUFFIT PAS DE SE PLAINDRE POUR QU'IL Y AIT UN TROUBLE

Il n'y a pas nécessairement de trouble anormal de voisinage pour celui qui subit la pollution de son voisin. C'est ce qu'a estimé la Cour de cassation en donnant tort à un agriculteur dont une prairie était polluée par des rejets de métaux lourds émanant de l'entreprise voisine. Les juges, ont suivi les arguments de l'industrie polluante qui ne contestait pas la pollution mais minimisait le préjudice du voisin en observant qu'elle ne

l'empêchait pas d'exploiter son terrain. Pour la Cour de cassation, il ne suffit pas de se plaindre, ni même de subir un trouble, il faut prouver qu'il est bien réellement ressenti comme une gêne.

### I PAS DE DROIT AU LOGEMENT POUR LES SQUATTEURS

Un squatteur ne peut pas invoquer le droit au logement pour se maintenir sans aucun droit chez un propriétaire privé. L'occupation sans droit ni titre d'un immeuble, contre le gré de son propriétaire, est un « trouble manifestement illicite », souligne la Cour de cassation, même si l'occupant revendique un droit au logement garanti par la Constitution. Elle rejette l'argument de l'occupant qui invoquait le droit de rester temporairement dans les lieux, le temps de trouver un logement. Ce squatteur expliquait que le droit au logement était non seulement un droit à valeur constitutionnelle, mais également un droit garanti par la Convention européenne des droits de l'homme qui protège la vie privée et familiale, le domicile et la correspondance. Tous ces arguments sont rejetés. Même temporairement, l'occupation sans droit de la propriété d'autrui est « manifestement illicite », ce qui autorise le juge à prendre des mesures d'urgence. La justice observe que seul l'Etat est tenu d'assurer le droit au logement.

### I PAS BESOIN DE MANDAT POUR RÉCLAMER DES DOMMAGES-INTÉRÊTS

Un copropriétaire peut, dans certains cas, se voir réclamer des dommages-intérêts par le syndic sans que ce dernier ne soit mandaté pour cela par l'assemblée générale, selon la Cour de cassation. Le syndic peut agir ainsi, au nom du syndicat des copropriétaires, sans autorisation particulière, explique la Cour de cassation, lorsqu'il intervient dans des cas énumérés par un décret de 1967, et notamment s'il saisit la justice pour obtenir le recouvrement de charges impayées. Le principe de la réglementation est que « le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale ». Mais ce principe ne s'applique pas lorsqu'il s'agit notamment du recouvrement de créances ou de demander au juge des mesures conservatoires, ou encore de défendre le syndicat des copropriétaires attaqué en justice. Puisque le syndic peut agir, dans tous ces domaines, de sa propre initiative, la Cour de cassation précise qu'il peut par la même occasion présenter une « demande accessoire » d'indemnisation, au nom du syndicat.

### I LE NOTAIRE DOIT S'ASSURER QUE TOUT LE MONDE A COMPRIS

Le notaire ne peut pas estimer que le niveau d'instruction ou de compétence d'un client lui permet de comprendre sans explication particulière, selon la Cour de cassation. Les juges suprêmes estiment que la responsabilité du notaire est engagée si ce dernier ne s'assure pas, en faisant signer un acte, que chacune des parties a bien compris l'étendue de ses droits et obligations. En l'espèce, la Cour vient de juger que la mention, dans l'acte de vente d'un terrain, de son classement en « zone ND », signifiant une inconstructibilité évidente pour un notaire, n'était pas nécessairement une mention claire pour tous. De même, la mention d'un droit de préemption de la Safer ou d'un périmètre de protection des monuments historiques ne peut signifier automatiquement pour l'acheteur que le bien est inconstructible. Même si l'acte de vente est précis et complet, le notaire doit pouvoir prouver qu'il a suffisamment expliqué et que son client a compris.



# NOUS ACHETONS

**IMMEUBLES ET TERRAINS PARIS / ILE-DE-FRANCE**



Un savoir-faire fondé sur le respect de l'architecture et le respect de la tradition, avec l'aide précieuse d'artisans auxquels nous rendons hommage.

Rénover  
l'immobilier



**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 : .....

E-mail .....

**Métiers Traditions Immobilier • 106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris**

Tél. 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03 • christianmahout@mti-immo.fr • Internet : www.mti-immo.fr

