



# Rénover l'immobilier

## ÉDITORIAL



### Immobilier : comment vivre sans toit ?

L'immobilier, c'est l'économie de la rente !!! stigmatisent volontiers les hommes politiques. Quelle surprise alors de constater que le socle de leur patrimoine repose sur la pierre. Et oui, l'essentiel de l'épargne de nos ministres est constitué d'immobilier, ce qui leur fait un point commun avec de très nombreuses familles françaises dont la plupart subissent plutôt qu'elles ne choisissent cette richesse.

L'une des principales raisons des prix élevés est la rareté. Les gouvernements qui se sont succédés n'ont pas su anticiper, ni favoriser la construction de logements, tant privés que sociaux, ce qui traduit un manque récurrent comme dans bien des domaines, de vision et de cap pour notre pays. Après le principe de précaution, il faut accepter maintenant le principe de réalité et mettre en œuvre des réformes profondes. Comment expliquer cet amour de la pierre pour 91 % des français qui souhaitent devenir propriétaires, en dépit des matraquages fiscaux ? Nos compatriotes restent très attachés à la pierre, car c'est un symbole de leur ancrage territorial, une expression de leurs racines familiales, un gage de sécurité pour les générations à venir, si peu assurées de bénéficier de leur retraite.

Au-delà de l'aspect affectif de la pierre, l'immobilier peut être aussi un réel levier de croissance économique, alors même que le gouvernement veut relancer l'industrie. On peut faire le même constat au sujet des entreprises françaises en général, pas un ministre ne possède une action en Bourse ? Être actionnaire traduit une certaine confiance, un soutien envers notre industrie, voire du patriotisme, alors qu'on nous invite au « Made in France ». Mais pour ça, il faut croire en l'économie de notre pays et non pas en altérer ses performances en décourageant les entrepreneurs, qui sont eux aussi des travailleurs comme les autres, sans droit au chômage, leurs cautions personnelles en plus. Sur le plan social, les conséquences sont dramatiques. Le dernier sondage évoque 3 224 600 chômeurs selon les organisateurs, 5 033 600 selon les victimes. Exonérer de l'ISF les œuvres d'art et s'acharner sur la première industrie du monde : l'immobilier, ne dispense pas ceux qui les possèdent de les considérer comme partie intégrante de leur patrimoine, l'inconscient collectif semble traduire patrimoine = immobilier. Mais quels sont ces revenus qui permettent d'acquérir ces œuvres d'art qui rendent si nobles ceux qui les possèdent pour ne pas les intégrer dans leur patrimoine ? Alors qu'il est si méprisant d'être propriétaire immobilier, il faut donc taxer l'immobilier pour qu'il cesse de nuire au moment où la demande de logement n'a jamais été aussi forte en France !

L'immobilier est l'industrie qui génère le plus d'emplois directs et indirects, des emplois qui ne peuvent pas être délocalisés. Bloquer durablement les loyers, c'est bloquer durablement l'industrie du bâtiment. Tout a été fait pour freiner la construction, en multipliant les contraintes pour construire et rénover, en laissant se développer les recours, en freinant la mobilité résidentielle par une taxation punitive sur les plus-values, en ne prenant pas la mesure du formidable défi environnemental. Le modèle économique doit évoluer vers un modèle écologique, on pourrait s'inspirer en partie du rapport Gallois.

L'immobilier reste l'un des objectifs majeurs des Français, il devrait l'être aussi pour nos gouvernants. Il n'est point nécessaire de citer quelques proverbes chinois et encore moins d'avoir recours à Confucius pour faire référence au bon sens français :

« Quand le bâtiment va, tout va ! »

Christian Mahout

# SOMMAIRE

## ACTUALITÉS

- La loi Duflot en version accélérée.....p.3
- Duel de dames .....p.4
- Jean-Marc Ayraut donne le coup d'envoi du Nouveau Grand Paris .....p.5

## FLASH

- Paris lève le voile sur son patrimoine immobilier .....p.2
- Un bailleur sur deux se dit prêt à baisser son loyer.....p.6

## ECO-LOGIS

- Paris lance 19 projets pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.....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.



## Cécile Duflot accorde un an de plus pour mettre aux normes les ascenseurs

Pas moins de 4 ascenseurs sur 10 ne sont toujours pas modernisés à moins d'un an de l'échéance des travaux de mise aux normes, indique un rapport remis à Cécile Duflot. En outre, le rapport montre un glissement en coût et en nombre d'ascenseurs finalement concernés par l'un des travaux prévus : l'installation d'un dispositif de précision d'arrêt qui coûte environ 19 000 € par ascenseur.

En conséquence, la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement a décidé de reporter d'un an, c'est-à-dire à début juillet 2014 - la date d'échéance de la deuxième phase des travaux. Cécile Duflot acte la mise en place d'un moratoire concernant le dispositif de précision d'arrêt de la cabine pour tous les ascenseurs, à l'exception de ceux installés dans des établissements recevant du public (ERP). Enfin, un groupe de travail piloté par les services du ministère sera chargé de réexaminer la pertinence de poursuivre la mise en œuvre du dispositif de précision d'arrêt dans les ascenseurs installés en dehors des ERP et le cas échéant, de proposer des solutions moins onéreuses.

Le parc français compte environ 500 000 ascenseurs. C'est à la fois le plus important et le plus ancien d'Europe : les deux tiers de ces ascenseurs ont plus de 25 ans.

## Grand Paris : des propositions pour fluidifier la mobilité résidentielle

Le projet gouvernemental du Grand Paris, qui prévoit la construction de 70 000 logements par an, ne prend pas suffisamment en compte la mobilité résidentielle, estime Claire Juillard, co-directrice de la Chaire ville et immobilier à l'Université Paris-Dauphine et auteur d'une étude publiée dans L'Observateur de l'Immobilier du Crédit Foncier. Le déficit migratoire de la capitale se creuse. Entre 1999 et 2008, Paris a perdu 2 % de sa population, soit plus de 225 000 habitants, une situation qui tranche avec le reste des métropoles françaises. « On arrive à Paris jeune, seul ou en couple, on y fait des enfants et on repart en famille, le plus souvent dans sa région d'origine », explique Claire Juillard. Au final, pour deux adultes qui entrent dans l'aire urbaine de Paris, deux adultes et deux enfants qui sortent.

Pour y remédier, l'universitaire recommande notamment de favoriser l'installation des jeunes plutôt que de vouloir limiter l'exode parisien, de redéployer l'offre à loyer intermédiaire et dans l'ensemble, de diversifier l'offre sur tout le territoire du Grand Paris, notamment en périphérie.

## Les mises en chantier toujours en berne au 1<sup>er</sup> trimestre

Au 1<sup>er</sup> trimestre, les mises en chantier ont chuté de 11,2 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Sur un an, d'avril 2012 à mars 2013, le nombre de mises en chantier de logements s'élève à 335 900, en baisse de 18 % par rapport aux douze mois précédents. Sur cette période, plus de 154 100 logements collectifs (-19,8 %), 162 100 logements individuels (-15,6 %) et 19 700 logements en résidence (-22,5 %) ont été mis en chantier.

A l'inverse, le nombre de logements autorisés à la construction a enregistré une légère hausse de 5,5 % sur les trois premiers mois de l'année, à 129 500 unités. Sur douze mois (avril 2012 à mars 2013), 502 300 logements ont été autorisés à la construction, soit une baisse de 6,2 % par rapport aux douze mois précédents.

## La production de crédits repart un peu

Après la dégradation observée au 1<sup>er</sup> trimestre, la production de crédits immobiliers s'est un peu ressaisie en avril, selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA, mais reste en recul de plus de 14 % en rythme trimestriel glissant. Sur l'ensemble de l'année, la production reste en repli de plus de 6 % en année glissante.

## Le Pen veut construire des logements

### « traditionnels » à la place des cités

Marine Le Pen, la présidente du FN, a proposé d'organiser la destruction des cités, pour les remplacer par « un habitat de taille et d'esthétique traditionnelles » lors d'une conférence de presse sur le thème du logement. « Il est impératif d'organiser (...) la destruction des cités construites dans les années 55 à 70 et leur remplacement par un habitat de taille et d'esthétique traditionnelles », a-t-elle déclaré. Le caractère traditionnel de ces nouveaux logements dépendrait de « la culture de la région », selon la présidente du Front National. « Vous n'allez pas mettre une maison alsacienne en Bretagne, une maison bretonne en Provence et une maison provençale en Alsace ».

## Paris lève le voile sur son patrimoine immobilier

Un rapport de la Mission d'information et d'évaluation de la Ville de Paris (MIE) chiffre à 5 millions de m<sup>2</sup> le patrimoine de la Ville de Paris, représentant 17,4 % du territoire bâti parisien. Depuis 2001, ce patrimoine s'est allégé de 250 immeubles qui ont généré 1,2 Md€ de recettes.

## ■ Les Français dépensent en moyenne 633 € par mois pour se loger

633 €, c'est ce que les Français dépensent en moyenne par mois pour se loger, 16 € de plus qu'en 2012. Environ un tiers d'entre eux éprouve des difficultés à s'acquitter de cette somme, selon une étude de l'institut OpinionWay pour l'établissement de crédit Sofinco.

## ■ Foncière Logement renoue avec l'investissement

C'est fait. A l'issue de la concertation avec le gouvernement, Foncière Logement va reprendre ses investissements en 2013. Ainsi, ce sont 5 000 logements qui seront construits sur la période 2013 à 2015 représentant 1 Md€. A terme, Foncière Logement aura atteint la moitié de ses objectifs dans les quartiers de rénovation urbaine, soit 10 000 logements. Son patrimoine global s'élèvera à terme à 35 000 logements pour un montant d'investissement de 7,3 Mds€.

## Ancien : prix (encore) en baisse

Selon la Chambre des notaires de Paris-Ile-de-France, la baisse des prix reste...modérée à Paris et en Ile-de-France, malgré la baisse sensible du nombre de ventes. A Paris, le prix au m<sup>2</sup> d'un appartement ancien s'est établi à 8 290 € en février 2013. Les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats font état d'une poursuite de la baisse des prix aux environs de 8 100 €/m<sup>2</sup>, qui semble constituer le prix de vente que l'on peut attendre dans la capitale à la fin du 2<sup>e</sup> trimestre 2013.

## La loi Duflot en version accélérée

Cécile Duflot a présenté, le 2 mai dernier en Conseil des ministres, son projet de loi sur l'urbanisme pour lutter contre la pénurie de logements. La ministre de l'Egalité des territoires et du Logement donne habilitation à légiférer par ordonnances sur plusieurs mesures, qui devrait permettre l'entrée en vigueur de certains dispositifs dès cet automne. Le projet de loi d'habilitation à légiférer par ordonnance (PLH) va être présenté à l'Assemblée nationale et au Sénat dans le courant du mois de juin, puis sera transmis au Conseil d'Etat.



Parmi les dispositifs les plus attendus et les plus connus : ceux qui veilleront à lutter contre les recours malveillants lancés contre des projets de construction de logements et ceux qui permettront d'accélérer la transformation de bureaux vacants en logements. A la sortie du conseil des ministres, Cécile Duflot a rappelé que, rien qu'en Ile-de-France, près de 3,5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux étaient inutilisés. En France, ce volume s'élèverait à 5 millions de m<sup>2</sup>. « Le vrai gisement pour pouvoir avoir des logements plus vite, ce sont les locaux de bureaux vides », a précisé la ministre. Dans son rapport présentant un premier bilan d'étape de la mobilisation de bureaux vacants, Cécile Duflot a indiqué que, rien que sur Paris, sept immeubles de bureaux ont déjà fait l'objet de repérages.

## Paris : les vendeurs commencent à acter la baisse des prix

Selon le baromètre Seloger : l'indice national des prix à la vente affiche une légère baisse en avril, avec une décreue de 0,3 point. « Les vendeurs semblent avoir enfin intégré la nécessité d'ajuster leurs prix à la baisse, comme le réclament les acquéreurs depuis plusieurs mois », soulignent les experts de SeLoger. Même à Paris, pour preuve, les prix de vente dans la Capitale sont désormais en baisse de 2 % sur les 12 derniers mois. Et dans certains quartiers comme le 3<sup>e</sup> arrondissement, on constate même une baisse marquée de près de 10 %. « L'évolution des prix sur 1 an est maintenant négative dans tous les départements de l'Ile de France. Les grandes métropoles, où les prix étaient restés plus raisonnables, résistent mieux » informe Roland Tripard, président du directoire du groupe SeLoger.

## Loyers : halte à la hausse

En 2012, la hausse des loyers à la relocation a été moins rapide en Ile-de-France et nulle en régions. C'est le principal enseignement d'une étude réalisée par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap). Dans le détail, les loyers d'habitation du parc locatif privé ont augmenté de +2,7 % en moyenne dans l'agglomération parisienne et de 1,6 % en régions. Cette hausse moins marquée est proche de celle observée en 2011, « malgré la progression plus forte de l'Indice de référence des loyers, majoritairement utilisé dans l'indexation des locataires stables et dont la croissance a atteint 2,2 % en moyenne, contre 1,5 % en 2011 » souligne l'observatoire.

# Duel de dames

Anne Hidalgo et Nathalie Kosciusko-Morizet se sont déclarées candidates aux élections municipales à Paris qui se tiendront en mai 2014. Rénover l'Immobilier revient sur leur programme en matière de logement dans la Capitale.

## Anne Hidalgo, candidate PS

« Je travaille sur un objectif de production de 10 000 logements par an, sociaux et classes moyennes », a indiqué Anne Hidalgo, la candidate PS à la mairie de Paris, lors d'une interview TV sur sa politique du logement. Pour y parvenir, elle compte sur la transformation de bureaux en logement, estimant le potentiel de reconversion à 200 000 m<sup>2</sup> dans le cœur de Paris. L'actuelle maire-adjointe veut également mobiliser une offre de logements vacants. « Il y a environ 200 000 logements vacants aujourd'hui à Paris », explique-t-elle. Dans ce sens, elle a confié une mission à Christophe Caresche, député de Paris, qui travaillera tout particulièrement à l'identification des blocages à la location dans le parc immobilier privé parisien. Anne Hidalgo propose de créer une « agence immobilière public-privé », afin de « créer les conditions de la confiance avec les propriétaires ». Dans son programme Logement, Anne Hidalgo a réitéré son objectif de 25% de logements sociaux dans la Capitale, et se conformer ainsi à la loi SRU.



## Nathalie Kosciusko-Morizet, candidate UMP

« Sur le logement, je prends un engagement : pour un nouveau logement social, un nouveau logement intermédiaire. Aujourd'hui, quand vous gagnez en couple entre 4 000 et 7 000 € - ce qui n'est pas rien mais au prix des loyers parisiens ce n'est pas forcément suffisant -, vous avez de plus en plus de mal à vous loger et la ville de Paris ne fait rien pour vous » - C'est l'engagement pris par Nathalie Kosciusko-Morizet, députée de l'Essonne et candidate aux municipales à Paris en 2014. Dans une interview accordée au site Atlantico, elle dénonce le bilan de la municipalité socialiste. « Les prix des logements à Paris atteignent des niveaux inégalés. Rue de Charonne par exemple, dans le 11ème arrondissement, le prix du neuf a quasiment été multiplié par deux, passant de 6 000 à 11 500 euros par mètre carré. L'équipe sortante a sa part de responsabilité dans cette envolée : pour faire croître ses recettes, elle a elle-même fait augmenter les prix des terrains qu'elle vendait. Au point que certains terrains nus à Paris coûtent désormais aussi cher que des logements construits de l'autre côté du périphérique ! L'encadrement des loyers s'est ajouté à cette politique incohérente et a rigidifié un peu plus un marché qui, au contraire, a besoin de souplesse », indique-t-elle.



## ■ Les parisiens disposent de moins de 1 000 € pour payer leur loyer

Les Français disposent en moyenne de 939 € par mois à Paris pour payer leur loyer, soit un tiers de plus qu'en province, indique l'observatoire de la demande locative créé par la plateforme de locations entre particuliers LocService.fr. Dans le détail, à Paris, le budget moyen des locataires s'élève à 700 € pour un studio, 1 000 € pour un 2 pièces et 1 500 € pour un 3 pièces. Il dépasse les 2 000 € pour les grands appartements, avec de grandes disparités suivant les arrondissements.

## ■ 1 % logement : priorité aux jeunes et à la mobilité professionnelle

Les députés ont introduit un article supplémentaire afin que les jeunes de moins de 30 ans et les salariés en mobilité professionnelle soient prioritaires pour le 1 % Logement. « Cette disposition pourra ainsi profiter à des jeunes qui trouvent un emploi loin du domicile de leurs parents », a déclaré le député Jean-Marc Germain (PS).

## Et la palme de l'appartement le plus cher revient à...

... Monaco ! Son palais, son casino, son grand prix de Formule 1 et bientôt son « sky penthouse ». Certainement le plus cher au monde, proposé à 300 M€ dans la future tour Odéon, la plus haute de la principauté (170 mètres), cet appartement de 3 300 m<sup>2</sup> affiche un prix au mètre carré de... 91 000 €.

## Les Français, très attachés à leur résidence principale

Une enquête du Crédit Foncier souligne le fort attachement des Français à leur résidence principale ainsi qu'un faible désir de mobilité de la part des propriétaires. Ainsi, pour 66 % des personnes interrogées, l'acquisition de la résidence principale correspond « au désir d'être propriétaire » tandis que pour 54 % d'entre eux, il permet de ne « plus payer de loyer ». Acquérir sa résidence principale est perçu comme un acte d'achat de long terme : ils sont plus de 70 % à vouloir garder le bien le plus longtemps possible, alors que seuls 8 % souhaitent le revendre le plus vite possible pour faire un nouvel achat.



## Un dispositif pour soutenir l'accession abordable à Lyon

Le Grand Lyon, en partenariat avec les professionnels de la promotion immobilière, les opérateurs sociaux et coopératives HLM, a mis en place une prime à l'accession abordable allant de 3 000 € à 4 000 € selon la composition des ménages. Le Grand Lyon veut produire deux gammes de logements abordables : des logements « premiers prix » inférieurs à 2 800 €/m<sup>2</sup> et des logements à un prix inférieur à 20 % à ceux du marché, compris entre 2 800 et 3 600 €/m<sup>2</sup> selon les communes et les quartiers.

## Jean-Marc Ayrault donne le coup d'envoi du Nouveau Grand Paris

Il aura fallu attendre le 6 mars pour que Jean-Marc Ayrault, livre ses arbitrages sur le Grand Paris. Le Premier ministre a confirmé sa volonté de réaliser l'intégralité du réseau de transport – le Grand Paris Express – dont le montant d'investissement est estimé à 29,5 Mds€ contre 20 Mds€ en 2008. Pour assurer ce financement, Jean-Marc Ayrault a également annoncé une hausse de la fiscalité locale. La Société du Grand Paris sera alimentée par plusieurs taxes, dont la taxe locale sur les bureaux (TLB), qui seront déplafonnées. Depuis 2013, la partie de la TLB reversée à la SGP a été plafonnée à 168 M€. Par ailleurs, les amendes forfaitaires de stationnement pourraient également augmenter pour soutenir l'effort de construction du Grand Paris Express. « Deux milliards et demi de ressources seront encore à trouver à partir de 2020 » a reconnu Jean-Marc Ayrault. En cas de ressources insuffisantes de la SGP, l'Etat pourrait débloquer « 1 Md€ supplémentaires à partir de 2025 », a-t-il confirmé.

## Paris lance 19 projets pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments

La Ville de Paris, en association avec le Paris Région Lab et l'Agence Parisienne du Climat, a sélectionné 19 projets de start-up et groupes industriels pour des expérimentations grandeur nature à Paris améliorant les consommations d'énergie. Tous les aspects de la performance environnementale des bâtiments sont traités par les entreprises sélectionnées : rafraîchir ou traiter l'air ambiant, réduire la consommation électrique, réguler le chauffage, développer des matériaux innovants et durables, ou encore agir sur les comportements.

Initié en 2012 et poursuivi en janvier 2013, cet appel à projets « efficacité énergétique des bâtiments », permet à 37 solutions d'être testées sur des sites parisiens proposés par les partenaires de l'appel : bailleurs de la ville, musées, immeubles privés, etc. Ce sont des logements sociaux, des immeubles de bureaux, une mairie d'arrondissement ou encore un musée, qui bénéficient de ces expérimentations.

## RT 2012 : pas modifiée selon le gouvernement

Modifiées ou pas ? Selon le gouvernement, les exigences de la RT 2012 ne seront pas modifiées par l'annulation de l'arrêté pris par le Conseil d'Etat. Pour garantir la sécurité juridique des projets de construction en cours et assurer la continuité de l'application de la RT 2012, le Conseil d'État a indiqué que cette annulation ne serait effective qu'à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la date de sa décision, soit le 24 juillet 2013. Ainsi, la RT 2012 continue de s'appliquer selon les mêmes dispositions et les mêmes exigences que celles qui avaient été définies dans les textes déjà publiés. Le nouvel arrêté a été mis en signature, en vue d'une toute prochaine publication. L'annexe de cet arrêté, qui décrit la méthode de calcul de la RT 2012, sera identique à celle de l'arrêté du 20 juillet 2011, la continuité sera ainsi garantie.

## Rénovation énergétique : la FNAIM veut un groupe de travail avec l'Anah

Jean-François Buet, le nouveau président de la Fnaim, demande la création d'un groupe de travail afin de « simplifier les procédures d'attribution » de l'Agence nationale de l'habitat en faveur de la rénovation énergétique. Il plaide également pour un engagement budgétaire triennal pour le budget de l'agence, afin que les copropriétés puissent procéder à une véritable programmation des travaux de rénovation énergétique. Jean-François Buet salue la hausse des seuils d'accès aux aides de l'Anah annoncée début avril. Cette mesure doit permettre à 4 millions de ménages supplémentaires de bénéficier potentiellement de cette rénovation énergétique.

## Cequami lance le Cercle des Ambassadeurs de la Maison Individuelle

Cequami, organisme en charge de la promotion de la qualité en maisons individuelles, vient de lancer le Cercle des Ambassadeurs de la Maison Individuelle NF (AMI NF). « A l'heure où la maison individuelle doit faire face à de multiples évolutions, répondre à des défis ambitieux, dans un climat de plus en plus anxiogène pour les particuliers, les Ambassadeurs NF, forts de leur expertise, de leur connaissance du terrain, seront notamment porteurs d'un message majeur : la qualité certifiée est aujourd'hui, plus que jamais, la réponse la mieux adaptée aux nouveaux enjeux de la maison, en termes de compétitivité, de sécurité et de performances », souligne Cequami.

## Axa prêt à investir dans le logement... si c'est rentable

Axa France, par la voix de son directeur général Nicolas Moreau, n'exclut pas d'investir davantage dans l'immobilier résidentiel, à condition toutefois de trouver des projets rentables. « On investit en immobilier, pas beaucoup en immobilier d'habitation parce que ce n'est pas très rentable. Si on a des projets qui sont rentables, on investira dedans », a-t-il déclaré à l'AFP lors d'une conférence de presse. Nicolas Moreau a également cité comme freins à l'investissement la difficulté de l'accès au foncier et des lois « extrêmement défavorables aux propriétaires ».

## Un bailleur sur deux se dit prêt à baisser son loyer

Selon un sondage réalisé le site Gerer-seul auprès de 5 000 personnes, 46,5 % des bailleurs particuliers se disent prêts à baisser le montant de leur loyer. Parmi les propriétaires bailleurs volontaires, 9 sur 10 sont disposés à accorder une ristourne de 5 à 10 %. 58 % envisage de le réduire immédiatement de 5 %, tandis qu'un tiers pourrait baisser l'addition de 10 %. Un sur dix serait même prêt à aller au-delà.

## 50 000 €/m<sup>2</sup>, la vue sur la Tour Eiffel

Un acquéreur du Moyen-Orient s'est offert un appartement d'environ 375 m<sup>2</sup> sur le Champ de Mars à Paris, pour un prix près de 20 M€, soit plus de 50 000 €/m<sup>2</sup> hors pondération. Le prix, un nouveau record dans la capitale, se justifierait par les grandes terrasses qui offrent une vue imprenable sur la tour Eiffel.



### ■ Trois mesures pour débloquer le marché

Afin de débloquer le marché et redonner confiance aux investisseurs, le réseau d'agents immobiliers Orpi propose la création d'un statut économique pour les bailleurs privés ainsi que la mise en place d'un plan épargne logement senior. Le réseau d'agences plaide également pour la mise en place d'une assurance « loyers impayés » universelle et obligatoire pour les bailleurs et les locataires.

### ■ Projet de loi logement : le « oui sous conditions » de Borloo

Le président de l'UDI, Jean-Louis Borloo, votera en faveur du projet de loi ratifiant les ordonnances sur la construction qu'à une seule condition : que la TVA soit abaissée dans tous les secteurs du logement. « Nous exigeons la baisse immédiate de la TVA dans le logement social, logement intermédiaire, travaux dans l'habitat et travaux énergétiques. Si le gouvernement n'entend pas, on va lui redire », a martelé l'ancien ministre.

### ■ Duflot pour le dossier de candidature unique HLM

C'est une promesse de Cécile Duflot : le projet de loi logement et urbanisme qu'elle doit présenter en Conseil des ministres avant l'été comportera un dossier de demande HLM qui vaudra pour l'ensemble des réservataires et des bailleurs au lieu des multiples démarches prévues actuellement.

### I PAS D'INDEMNITÉ DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ D'UN CRÉDIT IMMOBILIER SANS LA PRÉVOIR EXPRESSÉMENT DANS LE CONTRAT

L'indemnité de remboursement anticipé d'un crédit immobilier n'est due que si elle est clairement prévue par le contrat de prêt. Cette obligation ne peut pas être sous-entendue, même si elle est classique et évidente pour un banquier, précise la Cour de cassation. Le juge suprême exclu ainsi que l'obligation de verser l'indemnité puisse résulter d'un contrat type qui évoque le montant ou le calcul de cette indemnité sans énoncer expressément qu'elle sera due et exigée.

Ici, la justice était saisie par un emprunteur qui, après avoir remboursé son prêt par anticipation, réclamait le remboursement de l'indemnité. La banque répliquait que si le contrat de prêt énonçait le mode de calcul de l'indemnité de remboursement anticipé et donc son montant, c'est bien qu'elle était prévue. Mais pour les juges, le rappel du mode de calcul habituel d'une telle indemnité dans les conditions générales ou particulières du contrat ne permet pas de considérer, par déduction, que son paiement est convenu et sera exigé.

### I LE LOCATAIRE N'EST PAS JURIDIQUEMENT PARTI, MÊME S'IL A RENDU LES CLÉS

Ce n'est pas parce que le propriétaire reçoit les clés, au départ du locataire, sans formuler de contestation ni de réserves qu'il a renoncé à réclamer ce qui lui est dû, comme la remise en état des lieux. L'acceptation de la restitution des clés n'implique pas la renonciation certaine et non équivoque du bailleur à réclamer au locataire une remise en état, dit la Cour de cassation.

Si la restitution des clés est l'évènement qui caractérise la libération des lieux, elle ne signifie pas que le locataire soit définitivement quitte de toute dette envers le propriétaire. Elle ne lui permet pas d'échapper aux obligations de son bail ou de la loi. La loi prévoit d'ailleurs que les clés sont rendues lors de l'état des lieux de sortie, qui peut révéler la nécessité d'une remise en état à la charge du locataire. De plus, le propriétaire dispose alors de deux mois pour rendre le dépôt de garantie qu'il peut utiliser pour des réparations, selon l'état des lieux de sortie.

### I LE LOCATAIRE PEUT RÉCLAMER DES TRAVAUX, PAS DE L'ARGENT

Le locataire qui se plaint du manque d'entretien de son logement ne peut pas réclamer de l'argent à la place des travaux nécessaires. Il ne peut donc pas, selon la Cour de cassation, faire exécuter lui-même les réparations, contre remboursement du propriétaire, ni choisir l'entreprise qui interviendra. Lorsqu'un locataire le saisit d'un cas de mauvais entretien, le juge ne peut qu'ordonner l'engagement des réparations. Le locataire qui fait procéder lui-même aux travaux prend un risque pour réclamer ensuite le remboursement. La Cour de cassation a rappelé que même si une dépense incombe au propriétaire, le locataire ne peut pas, sauf urgence, l'engager de sa propre initiative et exiger ensuite le paiement de la facture puisqu'il ne peut pas décider seul des travaux à effectuer ni décider seul de l'engagement des dépenses.





# 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

